**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ**

**Общества с ограниченной ответственностью «Земляной вал 59»**

**Город Москва**, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ две тысячи двадцать пятого года**.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Продавец 1»,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Продавец 2», совместно именуемые «Продавцы», с одной стороны и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Земляной вал 59» (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Продавцы продают, а покупатель покупает принадлежащие Продавцам доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Земляной вал 59» в размере 100 % (сто процентов) уставного капитала (далее - Доли).

2. Сведения об Обществе с ограниченной ответственностью «Земляной вал 59» (далее - Общество):

2.1. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Земляной вал 59».

Сокращенное наименование: ООО «Земляной вал 59».

2.2. Место нахождения: 125047, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул. 2-я Брестская, д. 6, помещ. №1317.

2.3. Сведения о регистрации: ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи: 1197746758263 от 30.12.2019. ОГРН 1197746758263, ИНН 7708369581, КПП 771001001.

2.4. Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости Долей участников и составляет 168 627 900 (сто шестьдесят восемь миллионов шестьсот двадцать семь тысяч девятьсот) рублей 00 копеек.

2.5. Продавцу 1 принадлежит Доля в размере 50 % в уставном капитале Общества.

2.6. Продавцу 2 принадлежит Доля в размере 50 % в уставном капитале Общества.

2.7. Продавцам принадлежат Доли в общем размере 100 % (сто процентов) уставного капитала Общества.

2.8. Полномочие на распоряжение Долями в уставном капитале Общества принадлежит Продавцам на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается Списком участников общества по состоянию на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года и Выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, сформированной на дату подписания настоящего договора.

2.9. Отчуждаемые Доли в уставном капитале Общества полностью оплачены, что подтверждается Справками об оплате уставного капитала Общества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года.

В соответствии со справкой о чистых активах Общества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025 года действительная стоимость Долей составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

2.10. Под объектами недвижимости (далее - Объекты) в настоящем Договоре Стороны понимают Объекты, принадлежащие Обществу на основании зарегистрированных прав, согласно данных выписки из ЕГРН о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости от 05.12.2024 № КУВИ-001/2024-293358379 и Перечню объектов недвижимости, в том числе принадлежащих Обществу на правах собственности (Приложение № 1 к Договору).

2.11. Между Обществом и Департаментом городского имущества города Москвы 26 октября 2023 года за № 3-0027/23 заключено соглашение о рассрочке платежа за изменение вида разрешенного использования земельного участка с кад. № 77:01:0006028:75. В обеспечение исполнения данного соглашения Продавцы выдали свое поручительство.

Покупатель, не позднее 1 (одного) месяца с даты заключения Договора, должен принять на себя обязательства по освобождению Продавцов от поручительств, которые выданы в обеспечение обязательств Общества по соглашению о рассрочке, путем либо досрочного погашения задолженности за изменение вида разрешенного использования земельного участка, либо путем выдачи своих поручительств вместо поручительств Продавцов. Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для урегулирования данного вопроса и принятия Покупателем поручительства.

На момент подписания настоящего Договора Арбитражный суд города Москвы рассматривает арбитражное дело № А40-264601/2024 по иску Департамента городского имущества г. Москвы к Обществу о взыскании 125 277 643 руб. 30 копеек за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

2.12. У Общества имеется кредиторская задолженность перед \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также у Продавца 1 имеется кредиторская задолженность перед Обществом. Стороны согласовали порядок погашения обязательств Общества перед \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ путем передачи Обществом прав требований к Продавцу 1 в пользу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не позднее даты проведения Сделки по результатам проведенной торговой процедуры.

3. Настоящий Договор купли-продажи заключен по итогам Торгов, проводимых в электронной форме на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» <http://lot-online.ru>, что подтверждается Протоколом торгов №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_.

4. Стоимость отчуждаемых Долей по результатам торгов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Полученный от победителя торгов задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_засчитывается в счет оплаты цены Долей по договору купли-продажи.

Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены доли в уставном капитале общества и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

5. Отчуждаемая доля в уставном капитале Общества переходит к Покупателю с даты внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

6. Продавцы заверяют, что:

- сведения об Обществе, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, достоверны, никто их не оспаривал и не оспаривает, судебных споров не имеется;

- Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с целями и видам экономической деятельности, указанные в уставе Общества;

- корпоративные договоры, договоры с кредиторами и третьими лицами, а также иные соглашения, по которым Продавцы обязуются осуществлять свои корпоративные права определенным образом или воздерживаться (отказываться) от их осуществления, не заключались;

- Доли приобретены законным способом и оплачены полностью;

- Доли никому не проданы, не подарены, не обещаны быть подаренными, не заложены и не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебных разбирательств или притязаний иных лиц, не оспариваются какими-либо третьими лицами, в споре и под арестом не состоят, авансовых платежей, предварительный договор об отчуждении Долей, опционный договор, соглашение о предоставлении опциона на заключение договора об отчуждении Долей в уставном капитале Общества не заключались, Доли в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал других юридических лиц не переданы, в уставе Общества отсутствует запрет на отчуждение Долей;

- процедуры, предусмотренные законодательством о несостоятельности (банкротстве) в отношении Общества или Продавцов не применялись, не возбуждено производство об их применении, не принимались решения и не совершались иные действия, направленные на признание Общества или Продавцов несостоятельным;

- не начаты процедуры добровольной ликвидации в отношении Общества или Продавцов;

- бухгалтерская отчетность Общества на дату подписания настоящего договора велась с соблюдением установленных законодательством правил и сроков, информация, содержащаяся в бухгалтерской отчетности общества, не вводит в заблуждение и достоверно отражает информацию об активах, обязательствах и правах Общества, у Общества нет никаких забалансовых обязательств, не отраженных в его отчетности;

- не имеет по отношению к Обществу дополнительных прав и обязанностей, предусмотренных п.2 ст.8 и п.2 ст.9 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»;

- Общество не имеет стратегического значения для обеспечения обороны страны и безопасности государства;

- не требуется получения предварительного согласия Федеральной антимонопольной службы России на заключение настоящего договора;

- отсутствуют обстоятельства, которые могли бы послужить основанием для отказа в государственной регистрации изменений в сведения о юридическом лице, вносимых в Единый государственный реестр юридических лиц в соответствии с настоящим договором;

- Продавцы умышленно не умалчивают об обстоятельствах и фактах, которые могут воспрепятствовать совершению настоящей сделки и регистрации соответствующих изменений в сведениях об Обществе, вносимых в ЕГРЮЛ, в связи с заключением настоящего Договора.

7. Покупатель заверяет, что:

- до подписания настоящего Договора он ознакомлен с видами экономической деятельности, уставом Общества, с порядком распределения прибыли между участниками Общества, финансовыми и бухгалтерскими документами, с решениями, принимавшимися участниками Общества, удовлетворен объемом и содержанием полученной информации и считает ее достаточной для заключения настоящего договора;

- процедуры, предусмотренные законодательством о несостоятельности (банкротстве) в отношении него, не применялись, не возбуждено производство об их применении, не принимались решения и не совершались иные действия, направленные на признание его несостоятельным, отсутствуют признаки и обстоятельства, свидетельствующие о предвидении банкротства покупателя.

8. Стороны заверяют, что:

- согласовали условия настоящего Договора без намерения причинить вред друг другу или иному лицу;

- предмет и условия настоящего Договора не имеют цели обхода закона и не являются злоупотреблением правом;

- настоящая сделка не совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях;

- стороны заключают настоящий договор не под влиянием заблуждения, обмана, насилия и угроз, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является ни для кого из сторон кабальной сделкой;

- стороны не имеют намерения уклониться от исполнения обязательств перед своими кредиторами;

- на день подписания настоящего Договора отсутствуют известные им обстоятельства, которые могут послужить основанием для расторжения Договора, его ничтожности или признания его недействительным;

- не обращались по предмету настоящего договора к другим нотариусам и в отношении настоящей сделки не были вынесены постановления о приостановке или об отказе в совершении нотариального действия;

- стороны не причастны к экстремистской и террористической деятельности, а также что заключение настоящего Договора не преследует цели легализации доходов;

- стороны подтверждают, что не требуется получение предварительного согласия уполномоченных органов антимонопольной службы или их уведомления о сделке;

- сторонам известно, что деятельность, которая подлежит обязательному лицензированию, требует необходимых разрешений в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в отношении участников настоящего Договора не применяются специальные экономические меры и/или меры воздействия (противодействия) в соответствии с федеральными законами от 30 декабря 2006 г. № 281-ФЗ «О специальных экономических мерах и принудительных мерах», от 28 декабря 2010 г. № 390-ФЗ «О безопасности» и от 4 июня 2018 г. № 127-ФЗ «О мерах воздействия (противодействия) на недружественные действия Соединенных Штатов Америки и иных иностранных государств», в частности ни один из участников Договора не является иностранным лицом, связанным с недружественными иностранными государствами, в том числе лицом, имеющим гражданство недружественного иностранного государства, а также лицом, местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения прибыли от деятельности которого является недружественное иностранное государство, а также не является лицом, находящимся под контролем недружественного иностранного государства;

- ни один из участников Договора не допустил очевидные оговорки, описки, опечатки, а в случае, если в тексте Договора все же будут допущены опечатки, то они должны расцениваться как технические ошибки.

9. Стороны пришли к соглашению о том, что обязанность по передаче обществу документов, предусмотренных п. 15 ст.21 Федерального закона от 08 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», а также уведомление Общества о заключении данного Договора возлагается на Покупателя, в связи с чем нотариус не несет ответственности за не уведомление Общества о совершении сделки.

10. В соответствии с пунктом 14 статьи 21 Федерального закона от 08 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» нотариус, удостоверивший договор об отчуждении доли в уставном капитале общества, в течение двух рабочих дней со дня данного удостоверения, подает в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, заявление о внесении соответствующих изменений в Единый государственный реестр юридических лиц.

11. Содержание ст.ст. 66, 67, 87-95, 163, 165, 167, 173, 174, 182, 183, 185, 421, 422, 454 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), статей 1, 3, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 31, 45, 46 Федерального закона от 08 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 28 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» нотариусом сторонам разъяснено.

12. Нотариусом разъяснено содержание ст. 170 ГК РФ (Недействительность мнимой и притворной сделок), в соответствии с которой мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна; притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

13. Нотариусом разъяснено, что в соответствии со ст. 431.2. ГК РФ (Заверения об обстоятельствах), сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения, в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

14. В связи с заявлением сторон о том, что они являются налоговыми резидентами Российской Федерации, нотариусом разъяснены положения ст. 212 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), в соответствии с которой налоговая база по доходам от реализации Долей определяется как превышение их рыночной стоимости над суммой фактических расходов налогоплательщика на их приобретение.

15. Нотариусом разъяснено сторонам, что в силу положений п.12 ст. 214.1 НК РФ налоговая база по доходам от реализации Долей определяется как доходы от операций с ценными бумаги за вычетом соответствующих расходов, указанных в п.10 ст. 214.1 НК РФ. При этом Покупатель, согласно абз. 3 п. 1 ст. 226, п.2 ст. 226.1 НК РФ, является налоговым агентом по удержанию подоходного налога при каждой выплате Продавцам в счет цены доли. Вычет документально подтвержденных расходов, согласно п. 4 ст. 226.1 НК РФ, осуществляется Покупателем на основании заявления налогоплательщика - Продавцов.

16. Нотариусом установлено, что на день заключения настоящего договора, отсутствуют признаки и обстоятельства, свидетельствующие о предвидении банкротства общества или сторон. Сведения в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru) отсутствуют.

17. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

18. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

19. Требование статей 34, 35 Семейного кодекса соблюдены.

20. Расходы по удостоверению настоящего Договора несет Покупатель.

21. Настоящий договор прочитан вслух и содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора. При этом подписавшие Договор в присутствии нотариуса подтверждают, что содержание Договора им полностью понятно, условия настоящей сделки не являются для сторон кабальными, а также соответствуют действительным намерениям сторон. Сторонам понятны разъяснения нотариусом о правовых последствиях совершения сделки.

22. Настоящий договор составлен в четырёх экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по экземпляру выдается каждой стороне.

Мы как участники сделки понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Подписи сторон:

*Продавец 1*

*Продавец 2*

*Покупатель*