

**Договор
купи-продажи недвижимого имущества (квартиры)**

город Новосибирск

« ____ » _____ 2015 года

Закрытое акционерное общество «СИБАКАДЕМСТРОЙ» (адрес: 630055, г. Новосибирск, ул. Мусы Джалиля, д. 11, ОГРН 1085473018377, ИНН 5408268003, ЗАО «САС»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице конкурсного управляющего Мартынова Вячеслава Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 08.08.2014 г. по делу № А45-20541/2013, с одной стороны, и

_____ (адрес: _____, ОГРН _____, СНИЛС _____, ИНН _____), именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, в соответствии с Протоколом № _____ о результатах открытых торгов по лоту № _____ в форме _____ по продаже имущества Продавца, а также на основании ст. ст. 110, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ, заключили настоящий договор купли-продажи имущества (далее – «Договор») о следующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество, составляющих Лот № _____ (далее – «Имущество»/«Квартира»):

1.1.1. **Квартира № _____, общей площадью _____, кол-во комнат, на _____ этаже, в многоквартирном доме по адресу: _____.**

1.2. В соответствии с пп. 4 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог, возникший из договора, прекращается в случае реализации имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом (п. 5 ст. 350.2 ГК РФ).

1.3. Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 59 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (п.п. 4, 5, 9 – 19 ст. 110, п. 3 ст. 111, абз. 3 п. 4.1 ст. 138) приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к пп. 4 п. 1 ст. 352 ГК РФ, абз. 6 п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Имущества (далее – «Покупная цена»), являющегося предметом настоящего Договора, определена на основании Протокола № _____ от _____ о результатах открытых торгов по лоту № _____ в форме _____ по продаже имущества и составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

2.2. Покупатель обязуется не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня заключения Договора уплатить путем перечисления денежных средств на специальный счет Продавца, указанный в статье 10 настоящего Договора, Покупную цену в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, за вычетом суммы в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, перечисленных ранее Покупателем в качестве задатка для участия в торгах. Обязанность Покупателя по уплате Покупной цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.3. В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами) НДС не облагаются.

3. Обязанности Сторон по Договору

3.1. **Продавец обязан:**

3.1.1. Передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 4.1 Договора.

- 3.1.2. Одновременно с недвижимым Имуществом передать документы, имеющие отношение к нему.
- 3.1.3. Подготовить перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое Имущество, а также присутствовать при подаче соответствующих документов в органе, осуществляющем такую регистрацию.
- 3.2. **Покупатель обязан:**
- 3.2.1. Оплатить Имущество в размере и сроки, предусмотренные разделом 2 Договора.
- 3.2.2. Принять Имущество по Акту приема-передачи от Продавца в порядке, указанном в пункте 4.1. Договора.
- 3.2.3. Подготовить перечень документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое Имущество, а также присутствовать при подаче соответствующих документов в органе, осуществляющем такую регистрацию.
- 3.2.4. Оплатить суммы государственных пошлин, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в полном объеме.

4. Передача Имущества Покупателю, возникновение права собственности

- 4.1. Продавец обязуется передать Имущество Покупателю, а Покупатель, в свою очередь, принять его в течение 10 дней с момента оплаты им Покупной цены Имущества в размере, установленном в п. 2.2. Договора.
- 4.2. На момент подписания настоящего Договора Стороны осмотрели отчуждаемое Имущество. Покупатель не имеет к Продавцу претензий по качеству передаваемого Имущества, с его состоянием, характеристиками, свойствами Покупатель ознакомлен. Продавец обязуется сохранить Имущество в том состоянии, которое было на момент ознакомления с ним Покупателя, до момента его фактической передачи Покупателю и подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора скрытых дефектов, неисправностей, известных одному ему и не известных Покупателю, в указанном Имуществе не имеется.
- 4.3. С момента передачи Имущества по Акту приема-передачи на Покупателя переходит риск случайной гибели или повреждения Имущества.
- 4.4. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества.
- 4.5. Стороны обусловились, что до момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое Имущество, Покупатель обязуется оплатить Покупную цену в порядке, предусмотренном настоящим Договором, принять Имущество по Акту приема-передачи.
- 4.6. Право собственности на переданное Покупателю недвижимое Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.
- 4.7. Переход права собственности на недвижимое Имущество подлежит государственной регистрации в сроки, порядке и в уполномоченном органе, в соответствии со ст. 551 ГК РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
- 4.8. Расходы по регистрации перехода права собственности несет Покупатель. Продавец обязан представить все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. При несоблюдении Покупателем обязанности по уплате Покупной цены в полном размере, в порядке и сроки, установленные в п. 2.2. настоящего Договора, продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и потребовать возмещения убытков, причиненных его неисполнением.
- 5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Форс-мажор

- 6.1. При невыполнении или частичном невыполнении любой из Сторон обязательств по Договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы: пожара, наводнения, землетрясения и других стихийных бедствий, а также войны, военных операций, запретительных актов органов законодательной власти, а также других обстоятельств, которые в соответствии с действующим

законодательством могут быть отнесены к обстоятельствам непреодолимой силы, если они непосредственно повлияли на сроки исполнения Сторонами своих обязательств, срок исполнения отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать эти обстоятельства.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в силу вышеуказанных причин, должна без промедления письменно известить об этом другую Сторону в течение 14 дней с момента наступления таких обстоятельств. Доказательством указанных в извещении фактов должны служить документы, выдаваемые компетентными органами. Допускается извещение по факсимильной связи с обратным уведомлением о получении сообщения. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны влечет за собой утрату права ссылаться на эти обстоятельства.

6.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продлится более одного месяца, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, письменно известив об этом другую Сторону. В этом случае действие Договора прекращается с момента получения этого извещения другой Стороной.

7. Расторжение Договора и внесение в него изменений

7.1. Изменение условий Договора, его расторжение допускаются по взаимному соглашению Сторон, за исключением обстоятельств, установленных в п. 5.1. Договора.

7.2. В случае, предусмотренном п. 5.1. Договора, Продавец отказывается от исполнения Договора путем направления письменного уведомления об этом в адрес Покупателя, указанный в разделе 10 Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Покупателю указанного уведомления об отказе Продавца от исполнения Договора.

6.1 Любые изменения и дополнения к Договору вступают в силу при условии, что они вносятся на основании подписанных Сторонами соглашений, а в случае необходимости, установленной действующим законодательством, зарегистрированы в установленном порядке в соответствующих уполномоченных органах. Указанные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

6.2

8. Споры и разногласия

8.1. Стороны обязуются разрешать споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, путем переговоров. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы

9. Прочие условия

9.1. Договор считается заключенным в дату, указанную в правом верхнем углу первой страницы Договора, т.е. в дату его подписания уполномоченными лицами Сторон. Договор вступает в силу с момента его заключения (подписания) и действует до полного исполнения Сторонами всех обязательств.

9.2. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр передается на хранение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

10. Реквизиты Сторон

Продавец:

Закрытое акционерное общество «СИБАКАДЕМСТРОЙ»
ОГРН 1085473018377, ИНН 5408268003
630055, г. Новосибирск, ул. Мусы Джалиля, д. 11
р/с 40702810500000007288 в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва, к/с 30101810300000000985, БИК 044525985

Конкурсный управляющий

_____/В.В. Мартынов/
М.П.

Покупатель:

ФИО/Наименование
ИНН _____, КПП _____
адрес: _____
Р/с _____
в _____
К/с _____
БИК _____

Должность подписанта при наличии

_____/_____
М.П.

АКТ
приема-передачи имущества
по Договору купли-продажи имущества (квартиры) от _____.2015 г.

г. Москва
город Новосибирск

« ____ » _____ 2015 г.
« ____ » _____ 2015 года

Закрытое акционерное общество «СИБАКАДЕМСТРОЙ» (адрес: 630055, г. Новосибирск, ул. Мусы Джалиля, д. 11, ОГРН 1085473018377, ИНН 5408268003, ЗАО «САС»), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице конкурсного управляющего Мартынова Вячеслава Васильевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 08.08.2014 г. по делу № А45-20541/2013, с одной стороны, и

_____ (адрес: _____, ОГРН _____, СНИЛС _____ ИНН _____), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», в соответствии с Протоколом № _____ о результатах открытых торгов по лоту № _____ в форме _____ по продаже имущества Продавца, а также на основании ст. ст. 110, 139 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ, ст.ст. 447-449 Гражданского кодекса РФ, составили и подписали настоящий акт к Договору купли-продажи имущества от 17.02.2015 г. (далее – «**Акт**») о следующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи имущества от _____ 2015 г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое Имущество, составляющих Лот № _____:

1.1.1. **Квартира № _____, общей площадью _____, кол-во комнат, на _____ этаже, в многоквартирном доме по адресу: _____.**

2. На момент подписания настоящего Акта техническое состояние передаваемого Имущества Покупателю известно. Покупатель не имеет к Продавцу претензий по качеству передаваемого Имущества, с его характеристиками и свойствами Покупатель ознакомлен.

3. Настоящим Актом подтверждается, что Покупатель передал Продавцу все имеющиеся у него правоустанавливающие и иные документы на передаваемое Имущество.

4. Настоящим Актом подтверждается, что на момент его подписания Сторонами, Покупатель в полном размере уплатил Цену передаваемого Имущества в соответствии с условиями Договора купли-продажи имущества от _____ 2015 г.;

5. Продавец не имеет каких-либо претензий по оплате передаваемого имущества.

6. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр передается на хранение в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Продавец:

Закрытое акционерное общество «СИБАКАДЕМСТРОЙ»
ОГРН 1085473018377, ИНН 5408268003
630055, г. Новосибирск, ул. Мусы Джалиля, д. 11

р/с 40702810500000007288 в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", г. Москва, к/с 30101810300000000985, БИК 044525985

Конкурсный управляющий

Покупатель:

ФИО/Наименование
ИНН _____, КПП _____
адрес: _____
Р/с _____
в _____
К/с _____
БИК _____

Должность подписанта при наличии

_____/В.В. Мартынов/
М.П.

_____/_____/_____
М.П.