ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года в городе Москва.

Рогозный Александр Евгеньевич (Продавец) через своего финансового управляющего Матиняна Илью Агасиевича и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Покупатель) договорились о следующем:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (недвижимость).

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ПОДЛЕЖАЩЕЕ ПЕРЕДАЧЕ

2. Недвижимое имущество, подлежащее передаче Покупателю, представляет собой: Помещение, назначение: жилое, общей площадью 76,1 кв.м., этаж 7, кадастровый номер 77:07:0008003:1524, расположенное по адресу: г.Москва Можайское шоссе д.22, корп.2 кв.30.

3. Недвижимое имущество находится в ипотеке у АО «Генбанк» (ИНН 7750005820) по договору передачи прав по закладной (об обратном выкупе) №0001-KD-D000-14 от 31.03.15.

Ипотека на объект недвижимости прекращается в силу закона на основании реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя (статья 352 Гражданского кодекса РФ). В соответствии с пунктом 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 23.07.2009 №58 продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 41 статьи 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

4. Передача недвижимого имущества производиться по результатам продажи имущества

1 вариант - посредством аукциона, открытого по составу участников и открытого по форме представления предложения по цене имущества должника, проведенного \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года в 10 часов 00 минут на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» ((<http://bankruptcy.lot-online.ru/>), где Покупатель признан единственным участником, допущенным к участию в торгах или предложившим наибольшую цену. Результат продажи удостоверен протоколом о признании повторных открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника несостоявшимися от \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года.

2 вариант - посредством публичного предложения, проведенного в период с 00 часов 00 минут 00 секунд \_\_\_\_\_\_\_ 201\_г. по \_\_\_\_\_\_\_ 201\_г. до 24 часа 00 минут 00 секунд по московскому времени на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (<http://bankruptcy.lot-online.ru/>), где Покупатель признан победителем по продаже имущества посредством публичного предложения, как участник торгов, предложивший максимальную цену за имущество, в случае, когда несколько участников торгов по продаже имущества должника посредством публичного предложения представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов. Результат продажи удостоверен протоколом о результатах продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества должника от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года.

5. Реализация недвижимого имущества проведена в соответствии с Положением о начальной стоимости, порядке, условиях и сроках продажи залогового имущества Рогозного Александра Евгеньевича, находящегося в залоге у АО «Генбанк», утвержденным определением Арбитражного суда города Москвы от 19 апреля 2018 года с учетом определения Арбитражного суда города Москвы от 7 мая 2018 года и постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 5 июля 2018 года по делу А40-251306/2016.

6. Покупатель признан победителем и утвержден организатором торгов Рогозного А.Е.. Матиняном Ильей Агасиевичем от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**7. В квартире имеются** зарегистрированные граждане РФ, двое из которых является несовершеннолетними, в следующем составе лиц: Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения), Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения), Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения), и Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения). Состав зарегистрированных лиц подтверждает выписка из домовой книги №2572467 по состоянию на 13 ноября 2017 года, предоставленной ГБУ МФЦ города Москвы районов Можайский и Кунцево (ИНН 7731419456).

ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

8. Покупатель обязан оплатить недвижимость по цене \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Цена недвижимости не облагается суммой налога на добавленную стоимость.

9. В цену недвижимости засчитывается сумма задатка, внесенная Покупателем Оператору электронной площадки для участия в продаже имущества посредством аукциона или публичного предложения. Задаток, внесенный Покупателем, засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя по настоящему договору в момент полной оплаты имущества, а до момента пока не исполнено обязательство Покупателя по полной оплате имущества, задаток является способом обеспечения исполнения обязательств по оплате имущества и доказательством намерения заключить договор или заключения договора. Задаток не возвращается в случае отказа или уклонения заявителя, признанного Победителем торгов / единственного участника, допущенного к участию в торгах / Покупателя и изъявившего желание заключить договор от подписания договора купли-продажи имущества по результатам торгов в течение пяти дней с даты получения предложения о заключении указанного договора от финансового управляющего, в соответствии с абз.2 п.16 ст.110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Не поступление подписанного договора купли-продажи со стороны Победителя торгов / единственного участника, допущенного к участию в торгах / Покупателя в установленные сроки, такие действия считаются отказом или уклонением его от заключения настоящего договора. Задаток не возвращается в случае одностороннего расторжения договора купли-продажи по инициативе Продавца по причине нарушения покупателем сроков оплаты недвижимости по настоящему договору. Задаток не возвращается в случае отказа Победителя торгов / Покупателя от исполнения обязательств по оплате имущества или заключения договора купли-продажи имущества по причине не соответствия имущества его качеству, техническим характеристика, оценки, наличию износа или укомплектованности или иных обстоятельств, связанных с имуществом, а также если оно не отвечает его назначению или возможности использовать по назначению.

10. Покупатель обязан произвести оплату недвижимости в течение тридцати дней с даты подписания настоящего договора.

11. Не поступление денежных средств в счет оплаты недвижимости в сумме и в сроки, указанные в п.п. 8 и 10 настоящего договора считается отказом Покупателя от исполнения обязательства по оплате. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему договору письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с момента направления указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение недвижимости и денежных средств, уплаченных в счет исполнения настоящего договора, в том числе в случае отказа Покупателя от исполнения обязательств по оплате имущества или не заключения договора купли-продажи по причине не соответствия имущества его качеству, техническим характеристика, оценки, наличию износа или укомплектованности, отсутствия доступа или иных обстоятельств, связанных с имуществом, а также если оно не отвечает его назначению или возможности использовать по назначению. В данном случае, подписание дополнительного соглашения о расторжении указанного договора не требуется.

12. Покупатель предоставляет Продавцу заверения о том, что:

- ознакомлен о состоянии имущества, его износе, технических характеристика и претензий не имеет;

- осознает, что **имущество передается без возможности его внутреннего осмотра и входа, о чем Покупателю известно, претензий относительно этого не имеет и его это устраивает, что в последующем не дает ему прав отказаться от договора, уменьшить покупную цену или ссылаться на иные обстоятельства, направленные на затягивания исполнение обязательств по договору, или отказаться от исполнения договора;**

- ознакомлен с определением Арбитражного суда города Москвы от 18 декабря 2017 года по делу А40-251306/2016;

- перед подачей заявки на участие в аукционе или публичном предложении **Покупателю было известно** о том, что ключи от передаваемой квартиры у финансового управляющего отсутствуют**, претензий относительно этого не имеет и его это устраивает, что в последующем не дает ему прав отказаться от договора, уменьшить покупную цену или ссылаться на иные обстоятельства, направленные на затягивания исполнение обязательств по договору, или отказаться от исполнения договора;**

- перед подачей заявки на участие в аукционе или публичном предложении **Покупателю было известно** о том, что в квартире имеются зарегистрированные лица**, претензий относительно этого не имеет и его это устраивает, что в последующем не дает ему прав отказаться от договора, уменьшить покупную цену или ссылаться на иные обстоятельства, направленные на затягивания исполнение обязательств по договору, или отказаться от исполнения договора;**

**- обязуется принять у Продавца недвижимость по передаточному акту без возможности внутреннего осмотра и входа.**

13. **В случае нарушения Покупателем сроков оплаты за недвижимость, Продавец вправе начислить неустойку в размере 0,5% от общей стоимости имущества по договору за каждый день просрочки.**

ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

И РИСК СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ

14. Недвижимое имущество, передается Продавцом и принимается Покупателем по передаточному акту, который должен быть подписан Продавцом и Покупателем без фактического осмотра в пятидневный срок с момента полной оплаты недвижимого имущества.

15. Переход к Покупателю права собственности Продавца подлежит государственной регистрации и с момента такой регистрации у Покупателя возникает право собственности на недвижимое имущество, указанное в пункте 2 настоящего договора. Все расходы по государственной регистрации недвижимого имущества несет Покупатель.

16. С даты полной оплаты Покупателем стоимости недвижимости, ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели имущества, несет Покупатель.

17. Имущество передается без возможности его внутреннего осмотра и входа, о чем Покупателю известно, претензий относительно этого не имеет и его это устраивает, что в последующем не дает ему прав отказаться от договора, уменьшить покупную цену или ссылаться на иные обстоятельства направленные на затягивания исполнение обязательств по договору, или отказаться от исполнения договора.

РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

18. Все споры и разногласия между сторонами, возникающие из настоящего договора подлежат разрешению в Арбитражном суде города Москвы или Басманном районном суде города Москвы в зависимости от подведомственности.

ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ

19. Вид регистрируемого права на недвижимое имущество – право собственности.

20. Информация о Продавце: фамилия, имя, отчество – Рогозный Александр Евгеньевич; индивидуальный номер налогоплательщика – 561700220823; дата и место рождения – 24 августа 1982 года гор. Сорочинск Оренбургской области; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность - паспорт 5303 251759 выдан ОВД Сорочинского района Оренбургской области 13 ноября 2002 года; адрес регистрации – 121471 г.Москва Можайское шоссе д.22 копр.2 кв.30; почтовый адрес / адрес представителя (финансового управляющего) – 123242 г.Москва я/я 2 (на имя Матинян И.А.); расчетный счет 40817810004001240177 в ПАО Сбербанк, БИК: 041117601, к/с: 30101810100000000601. Представительный орган действует на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 13.09.17 по делу А40-251306/2016.

21. Информация о Покупателе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**От имени Продавца: И.А. Матинян**

**Покупатель:**