**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

# Финансовый управляющий гражданки Богачек Ирины Сергеевны, 11.02.1971 года рождения, место рождения: гор. Ухта Коми АССР, место регистрации: 191028, г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д. 24, кв. 78; ИНН: 781412712030, СНИЛС: 024-963-266 63, Муштакова Светлана Тихоновна, действующая на основании Решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25 декабря 2017 года по делу № А56-43451/2017, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – Покупатель), с другой стороны (при одновременном упоминании – Стороны)

в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ (далее – Закон о банкротстве), приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 495, иными нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере несостоятельности (банкротства), а также Положением о порядке и условиях продажи имущества Богачек И.С., являющегося предметом залога КБ «Москоммерцбанк» (АО), утвержденного залоговым кредитором,

заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – Договор).

**1. Предмет Договора**

1.1. На основании Протокола о результатах торгов от \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_\_\_\_ г., Положения о порядке и условиях продажи имущества Богачек И.С., являющегося предметом залога КБ «Москоммерцбанк» (АО), Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель, который является победителем торгов, обязуется принять и оплатить следующее имущество:

***квартиру, общей площадью 41,8 кв. м., этаж 6, назначение: жилое, расположенную по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, д. 24, литера А, кв.16, кадастровый номер: 78:31:0001189:3192 (далее – Недвижимое имущество).***

1.2. В отношении Недвижимого имущества имеются следующие ограничения (обременения), зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости:

- Ипотека в силу закона в пользу КБ «Москоммерцбанк» (АО). Зарегистрировано 03.12.2008 № 78-78-01/0655/2008-502. В соответствии с п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса РФ, п. 5 ст. 18.1 Закона о банкротстве продажа Недвижимого имущества Покупателю служит основанием для прекращения залога (ипотеки).

- Объект культурного наследия. Обязательство по сохранению объекта. Зарегистрировано 09.08.2007 № 78-78-01/0420/2007-647.

1.3. Право собственности на Недвижимое имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) записи о переходе права собственности в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Право залога (ипотеки) Недвижимого имущества прекращается с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении залога (ипотеки) в связи с продажей Недвижимого имущества Покупателю.

1.4. Покупатель принимает на себя обязательства по сохранению объекта культурного наследия, в том числе обязуется соблюдать установленные в отношении Недвижимого имущества, являющегося объектом культурного наследия, ограничения права пользования и содержания.

**2. Цена Договора, порядок расчетов**

2.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. В соответствии с пп.15 п. 2 ст.146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества должников, признанных несостоятельными (банкротами), не облагаются НДС.

2.2. Цена настоящего Договора должна быть полностью оплачена Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

Задаток, внесенный Покупателем, который был признан победителем торгов, засчитывается в счет выплаты цены настоящего Договора.

2.3. Покупатель перечисляет денежные средства, предусмотренные настоящим Договором, на счет, указанный Организатором торгов в публикации о проведении торгов.

Покупатель считается совершившим платеж с момента поступления денежных средств на соответствующий банковский счет Продавца.

2.4. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество, государственную регистрацию прекращения залога (ипотеки) Недвижимого имущества, иные необходимые расходы осуществляются за счет Покупателя.

**3. Взаимодействие Сторон**

3.1. До заключения настоящего Договора Покупателю предоставлена возможность осмотреть Недвижимое имущество с привлечением сторонних специалистов. Согласно выводам, сделанным Покупателем, недостатки, препятствующие использованию Недвижимого имущества для целей Покупателя, а также претензии к текущему состоянию Недвижимого имущества отсутствуют. Претензии к Продавцу, связанные с состоянием (качеством) Недвижимого имущества (в том числе несущих конструкций, инженерных сетей), отсутствуют.

3.2. До заключения настоящего Договора Покупателю предоставлена возможность ознакомиться с документами и получить сведения, касающиеся Недвижимого имущества и прав третьих лиц на него. Согласно выводам, сделанным Покупателем, Покупатель располагает всеми сведениями и документами, которые носят для него существенный характер, являются необходимыми и достаточными для заключения настоящего Договора. Претензии к Продавцу, связанные с документами и сведениями, передаваемыми Покупателю, отсутствуют.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что прочие документы и сведения (технического, юридического, иного характера), которые отсутствовали у Продавца или не были запрошены Покупателем, в том числе документы и сведения, касающиеся отсутствия либо наличия прав третьих лиц на Недвижимое имущество, дополнительных ограничений, действующих в отношении Недвижимого имущества (например, право доступа технических служб), отсутствия либо наличия задолженности, связанной с содержанием Недвижимого имущества (например, задолженности по оплате электроэнергии), дополнительных условий продления (заключения) договоров, касающихся Недвижимого имущества (например, договоров энергоснабжения), не носят для Покупателя существенный характер и не являются необходимыми для заключения настоящего Договора. Последующее получение таких документов и сведений Покупателем не может служить основанием для изменения условий настоящего Договора иначе как по соглашению Сторон.

3.4. Получение и восстановление документов, заключение, изменение и расторжение договоров, касающихся Недвижимого имущества, осуществляется Покупателем после регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. В случае, если совершение данных действий невозможно без участия Продавца, Продавец оказывает Покупателю необходимое разумное содействие.

3.5. Стороны осуществляют прием-передачу Недвижимого имущества в течение 10 (десяти) календарных дней с даты полной выплаты Покупателем цены настоящего Договора.

3.6. Стороны обращаются в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) с требованием о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, а также государственной регистрации прекращения залога (ипотеки) Недвижимого имущества в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

**4. Ответственность Сторон. Расторжение Договора**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

4.2. В случае просрочки Покупателем выплаты денежных средств, причитающихся Продавцу, Продавец вправе взыскать неустойку в размере 0,1 (одной десятой) % от сумм просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору связано с обстоятельствами, которые находятся за пределами прямого контроля Сторон (наводнения, землетрясения, ураганы, иные стихийные бедствия, массовые беспорядки, вооруженные столкновения, эпидемии, техногенные катастрофы, аварии, пожары, затопления, иные непредвиденные происшествия, неправомерные действия третьих лиц, действия и решения органов власти и т.д.).

4.4. Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке в случаях, предусмотренных §§ 1, 7 главы 30 Гражданского кодекса РФ, а также в случае нарушения сроков выплаты цены Договора или принятия Недвижимого имущества от Продавца. Покупатель утрачивает право на приобретение Недвижимого имущества.

**5. Заключительные положения**

5.1. Все споры, связанные с настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров. Стороны устанавливают претензионный порядок разрешения споров, в рамках которого срок ответа на претензию не должен превышать 5 (пять) рабочих дней.

5.3. В случае, если переговоры не привели к разрешению спора, спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде либо в суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Продавца.

5.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

5.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Продавца, Покупателя, а также Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

**6. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Финансовый управляющий**  **Муштакова Светлана Тихоновна**  Получатель: Богачек И.С.  Счет получателя: 40817810355865873768  Банк получателя: Доп. офисе  №9055/01825 ПАО «Сбербанк»  Кор/счет банка 30101810500000000653  БИК банка 044030653  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Муштакова С.Т./ | **ПОКУПАТЕЛЬ**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |