**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № 1**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Финансовый управляющий Ларин Александр Борисович (ИНН 781400936149, СНИЛС 011-295-323-07, пол мужской, гражданин РФ), член СОАУ «Континент» (ОГРН 1027804888704, ИНН 7810274570; 191187, Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В), действующий на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.10.2018 по делу № А56-77740/2017, именуемый в дальнейшем «Продавец» от Балахонова Андрея Леонидовича (ИНН 781713508864, СНИЛС 005-646-719 46; дата рождения: 24.12.1962, место рождения: гор. Няндома, Архангельская область, паспорт: 40 07 400765 выдан 01.02.2008 ТП №30 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Колпинском р-не гор. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-030, адрес регистрации: 196641, г. Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Металлострой, ул. Садовая, д.21, корп.3, кв. общ.), именуемый в дальнейшем «Гражданин», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны»,

в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Гражданским кодексом РФ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 495, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере несостоятельности (банкротства), заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. **Предмет договора**
   1. На основании пункта 17 статьи 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Протокола об определении участников продажи в электронной форме по продаже имущества имущества должника – Нодя Петра Йожефовича от 04 апреля 2019 года по лоту № РАД-152548, Протокола от 04 апреля 2019 года по лоту № РАД-152548 о признании открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника Нодя Петра Йожефовича несостоявшимися, Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества Гражданина, признанного несостоятельным (банкротом) решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.10.2018 г. по делу № А56-77740/2017, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект»), указанное в п. 1.2. настоящего Договора и принадлежащее Гражданину на праве собственности, а Покупатель, являющийся единственным участником торгов, обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Объект цену, предусмотренную настоящим Договором.
   2. Под «Объектом» в настоящем Договоре Стороны понимают следующий объект недвижимого имущества:

- 1/10 доли участия на земельный участок площадью 718 кв.м. Ленинградская обл., Выборгский р-н, МО “Полянское сельское поселение», пос.Старорусское. Назначение - под строительство индивидуального жилого дома. Кадастровый номер 47:01:1602001:91.

* 1. Указанный в п. 1.2. настоящего Договора Объект приобретается по результатам торгов по продаже Объекта, проведенных в соответствии с утвержденным порядком, о сроках, и условиях продажи имущества **гражданина Балахонова А.Л**., утвержденного Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-56864/2017/утв. от 07 июня 2018 года

В соответствии с Протоколом об определении участников продажи в электронной форме по продаже имущества должника – Балахонова А.Л. от \_\_\_ августа 2019 года по лоту № РАД-\_\_\_\_\_, Протоколом от \_\_\_\_ августа 2019 года по лоту по лоту № РАД-\_\_\_\_\_ о признании открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника Балахонова А.Л. несостоявшимися, Покупатель признан единственным участником торгов по указанному лоту.

Переход права собственности на Объект недвижимости, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным Законом "О государственной регистрации недвижимости".

Право собственности на Объект у Гражданина прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект после полной оплаты цены Объекта Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

1. **Цена Договора и порядок расчетов**
   1. Цена продажи Объекта, в соответствии с Протоколом от \_\_\_ августа 2019 года по лоту по лоту № РАД-\_\_\_\_\_\_\_ о признании открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника Балахонова А.Л. несостоявшимися составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

В соответствии с пп. 15 п. 2 ст.146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества должников, признанных несостоятельными (банкротами), не облагаются НДС.

* 1. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, внесенная Покупателем на расчетный счет организатора торгов для участия в электронных торгах по продаже Объекта, не подлежит возврату организатором торгов Участнику торгов и засчитывается в счет оплаты приобретаемого по настоящему Договору Объекта.
  2. Покупатель обязуется в течение 30-ти календарных дней с момента подписания настоящего Договора оплатить цену продажи Объекта. Оплата цены продажи Объекта в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.
  3. Цена продажи Объекта является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объекта) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объекта.
  4. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объекта считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на специальный банковский счет Гражданина. Залог в пользу Гражданина либо Продавца не возникает.
  5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и иные необходимые расходы осуществляются за счет Покупателя.

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. *Продавец обязуется:*
      1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект.
      2. Не позднее 10-ти рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Гражданина к Покупателю, в том числе, обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением и комплектом необходимых документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объект.
      3. Передать Объект Покупателю по Акту приема-передачи в течение 5-ти рабочих дней с момента исполнения обязанности Покупателя, предусмотренной п. 2.3. настоящего Договора.
      4. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Гражданина на Объект.
      5. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Объекта правами третьих лиц.
   2. *Покупатель обязуется:*
      1. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.
      2. Оплатить стоимость Объекта, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30-ти календарных дней с момента подписания настоящего Договора.
      3. Принять от Продавца Объект по Акту приема-передачи в течение 5-ти рабочих дней с момента исполнения обязанности Покупателя по оплате цены продажи Объекта, предусмотренной п. 2.3. настоящего Договора. После фактической передачи Объекта по Акту приема-передачи от Продавца Покупателю, Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объекта все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.
2. **Права собственности и взаимодействие Сторон**
   1. Покупатель приобретает право собственности на Объект, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу.

Обязательства по содержанию и эксплуатации Объекта, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, переходят к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

* 1. До заключения настоящего Договора Покупателю предоставлена возможность осмотреть Объект. Объект Покупателем осмотрен, его состояние и местонахождение известны Покупателю до подписания настоящего Договора. Претензий к качеству, состоянию и иным характеристикам Объекта, как оговоренным, так и не оговоренным в настоящем Договоре Покупатель не имеет.
  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. Стороны пришли к соглашению, что перечень технических и иных документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и приложениях к нему в отношении продаваемого имущества является исчерпывающим, предоставление иных документов в отношении приобретаемого Объекта не является обязанностью Продавца; все остальные документы и сведения не носят для Покупателя существенного характера и не являются необходимыми для заключения настоящего Договора. Получение любых иных документов Покупатель выполняет самостоятельно (от своего имени и за свой счет), получение таких документов и сведений Покупателем не может служить основанием для изменения условий настоящего Договора.
  4. Получение и восстановление документов, заключение, изменение и расторжение договоров, касающихся Объекта, осуществляется Покупателем после регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае, если совершение данных действий невозможно без участия Продавца, Продавец оказывает Покупателю необходимое разумное содействие.

1. **Действие договора, ответственность Сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. В случае просрочки Покупателем срока оплаты цены Объекта, установленного п. 2.3. настоящего Договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления почтой России уведомления о расторжении настоящего Договора в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, уведомления о расторжении настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым на основании п. 1 ст. 450.1 ГК РФ с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10-ти дней с даты его отправки заказными письмами по адресу, указанному в разделе 7 Договора.

* 1. В случае отказа или уклонения Покупателя от подписания настоящего Договора купли-продажи в течение 5-ти дней с даты его получения Продавец вправе отказаться от дальнейшего заключения и исполнения Договора. Момент получения Покупателем Договора определяется в любом случае не позднее 10-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в разделе 7 Договора. При этом направление Покупателю уведомления об отказе от Договора в виде отдельного обращения не требуется.
  2. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.
  3. Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.
  4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

* 1. Настоящий Договор вступает в действие после подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  2. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7-ми календарным дням.
  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 Гражданина.

1. **Заключительные положения**
   1. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Продавца, Покупателя, а также для органа регистрации прав – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.
   3. Изменение условий настоящего Договора может иметь место только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором, и должно быть оформлено в письменном виде.
   4. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Стороны обязуются в недельный срок письменно извещать друг друга об изменении своего наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации.
2. **Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Продавец»:** Балахонов Андрей Леонидович ИНН 781713508864, СНИЛС 005-646-719 46;  паспорт: 40 07 400765 выдан 01.02.2008 ТП №30 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Колпинском р-не гор. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-030, адрес регистрации: 196641, г. Санкт-Петербург, Колпинский р-н, пос. Металлострой, ул. Садовая, д.21, корп.3, кв. общ.  Счет № 40817810155866758723  В доп.офисе №9055/01825 ПАО Сбербанк  Кор.счет №30101810500000000653  БИК банка 044030653  От имени Балахонова А.Л.  финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/А.Б.Ларин/ | **«Покупатель»:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Кор. счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |