ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Цуцын Владимир Александрович (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: Объект незавершенного строительства (степень готовности 82%), назначение нежилое, кадастровый (условный) номер 64:50:020619:476, площадь застройки 653,3 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, ул.Степная, д.122.

Недвижимое имущество, которое передается Покупателю, расположено на земельном участке, общей площадью 1264 кв.м. с кадастровым (условным) номером 64:50:020619:184, расположенный по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, ул.Степная, д.122, который находится у Продавца на праве аренды.

3. Недвижимое имущество находится в ипотеке у ПАО КБ «Восточный» (ИНН 2801015394), правопреемник КБ «Юниаструм Банк» (ООО) (ИНН 7707286100) по договору ипотеки (залога недвижимости) №135-14/3/КМБ от 27.03.2014 и дополнительному соглашению №1 от 20.01.2015 г.

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 порядке, сроках и условиях продажи имущества Цуцына Владимира Александровича, обеспечивающего требование конкурсного кредитора ПАО КБ «Восточный», утвержденное залоговым кредитором ПАО «КБ Восточный» от 9 июля 2019 года.

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

Недвижимое имущество находится в аренде по договору аренды нежилого помещения от 1 июня 2019 г.

ЦЕНА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

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

8. 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.

9. Покупатель обязан произвести оплату недвижимости в течение тридцати дней с даты подписания настоящего договора по реквизитам должника, указанным в пункте 20 настоящего договора.

10. Не поступление денежных средств в счет оплаты недвижимости в сумме и в сроки, указанные в п.п. 7 и 9 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 суммы задатка, а также 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.

11. Покупатель предоставляет Продавцу заверения о том, что:

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

- осознает, что **имущество находится в том состоянии, которое есть на момент его продажи и может не отвечать своим техническим характеристикам, оценки и наличию износа, а также имущество находится в неудовлетворительном состоянии и может не отвечать возможности использовать его по прямому назначению, 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 состоянии имущества, 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 имущество по передаточному акту и нести расходы по его содержанию с даты полной оплаты;

- против него не проводится процедура ликвидации;

- в отношении него отсутствует решение арбитражного суда о признании банкротом и об открытии конкурсного производства или иной процедуры;

- его деятельность не приостановлена.

12. **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.**

13. Покупатель предоставивший недостоверные заверения об обстоятельствах обязан возместить Продавцу штрафную неустойку в размере 30% от общей цены договора.

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 в том состоянии в каком есть на момент передачи, 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 – Цуцын Владимир Александрович, индивидуальный номер налогоплательщика – 644900141003; СНИЛС – 052-417-600 28; дата и место рождения – 03 августа 1969 г. гор.Петровск Саратовской обл.; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность – паспорт 6314 061745, выдан Отделом УФМС России по Саратовской области в городе Энгельсе 8 августа 2014 года, код подразделения: 640-044; адрес регистрации – 413141 Саратовская область Энгельсский район п.Новопушкинское ул.Почтовая д.11/2; почтовый адрес/адрес представителя (финансового управляющего) – 123242 г.Москва а/я 2 (на имя Матинян И.А.); расчетный счет 40817810638041156471 в ПАО Сбербанк г.Москва, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225. Представительный орган действует на основании решения Арбитражного суда Саратовской области от 18.06.19 (рез. часть от 11.06.19) по делу № А57-8280/2018.

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

**От имени Продавца: И.А. Матинян**

**Покупатель:**