ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Ряписова Оксана Александровна (Продавец) через своего финансового управляющего Хриптукову Алену Николаевну 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 341,3 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0005012:3451, расположенное по адресу г.Москва, р-н. Хамовники, пер. Ксеньинский, д.3, кв.17.

3. 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.

4. Реализация недвижимого имущества проведена в соответствии с Положением о начальной стоимости, порядке, условиях и сроках реализации имущества Ряписовой Оксаны Александровны, утвержденным определением Арбитражного суда города Москвы от 29 ноября 2019 года (рез. часть от 22.11.19) с учетом постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 30 июня 2020 года (рез.часть) по делу №А40-205091/2017.

5. Покупатель признан победителем и утвержден организатором торгов Ряписовой О.А. Хриптуковой Аленой Николаевной от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**6. В квартире имеются** зарегистрированные граждане РФ, которые являются совершеннолетними, в следующем составе лиц: Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения), Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения), Ф.И.О. (\_\_\_\_\_\_ года рождения). Состав зарегистрированных лиц подтверждает выписка из домовой книги №2747303 дома № 3 по Ксеньинский пер. района Хамовники Центральный г. Москвы.

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.

2 вариант изложения пункта 8 в случае заключения договора с единственным участником – Покупатель обязан уплатить задаток в размере 20 (двадцати) % от цены предложения в течение 5 дней с даты получения предложения о заключении договора купли-продажи при условии подписания настоящего договора, который засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя по оплате имущества 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. Задаток не возвращается в случае одностороннего расторжения договора купли-продажи имущества по инициативе Продавца по причине нарушения Покупателем сроков оплаты недвижимости по настоящему договору. Задаток не возвращается в случае отказа Покупателя от исполнения обязательств по оплате имущества или нарушения обязательств условий конкурса, а также отказа или уклонения Покупателя от исполнения обязательств по оплате 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.

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 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 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;**

- 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;**

- ознакомлен с определением Арбитражного суда города Москвы от 16 сентября 2019 года с учетом постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 17 марта 2020 года и постановления Арбитражного суда Московского округа от 10 июня 2020 года по делу А40-205091/2017;

- ознакомлен с определением Арбитражного суда города Москвы от 29 ноября 2019 года (рез. часть от 22.11.19) с учетом постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 14 июля 2020 года (рез. часть от 30.06.2020) по делу №А40-205091/2017.

- ознакомлен с определением Арбитражного суда города Москвы от 03 июля 2020 года (рез. часть от 26.06.20) по делу №А40-205091/2017.

- ознакомлен с определением Арбитражного суда города Москвы от 07 февраля 2020 года с учетом постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 25 июня 2020 года (рез.часть) по делу А40-48333/2018;

- 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, а также** 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. Ряписова Оксана Александровна **обязуется в течение трех месяцев с даты перехода права собственности на Покупателя освободить жилое помещение и сняться с регистрационного учета по адресу г.Москва, р-н.Хамовники, пер.Ксеньинский, д.3, кв.17.**

14. 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

15. 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.

16. 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.

17. С даты полной оплаты Покупателем стоимости недвижимости, ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели имущества, несет Покупатель, в т.ч. все расходы по содержанию имущества.

18. 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

19. 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

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

21. Информация о Продавце: фамилия, имя, отчество – Ряписова Оксана Александровна; индивидуальный номер налогоплательщика – 772784003128; дата и место рождения – 19 апреля 1967 года гор. Лермонтов Ставропольского края; наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность – паспорт 4512 830888 выдан 21.09.2012 Отделением УФМС России по г. Москве по району Хамовники; адрес регистрации – 119021, г. Москва, пер. Ксеньинский д.3 кв.17); почтовый адрес/адрес представителя (финансового управляющего) – 123242 г.Москва а/я 14 (на имя Хриптуковой А.Н.); расчетный счет № 40817810638290751766 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225. Представительный орган действует на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 19.12.2018 по делу №А40-205091/2017.

22. Информация о Покупателе: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**От имени Продавца: А.Н. Хриптукова**

**Покупатель:**