**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

Гражданка Российской Федерации Хомуськова Ирина Владимировна, дата рождения 24.02.1961, место рождения: пос. Агеево Суворовского района Тульской обл., ИНН 671400010052, ОГРНИП 304671420500092 , СНИЛС 114-055-388 22, паспорт серии 66 05, № 202296, выдан Отделом Внутренних дел Смоленского района Смоленской области 30.05.2006, код подразделения 672-022, адрес регистрации: 214525, Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, пос. АЗС, д. 3, кв. 2, в лице Финансового управляющего Дудоладова Константина Юрьевича ИНН 290102959487, СНИЛС 101-095-693 19, (адрес для корреспонденции: 163000, город Архангельск, а/я 67 ), рег. номер 6354, член СРО Союз арбитражных управляющих «Созидание» (119019, г. Москва, Нащокинский переулок, д. 12, строение 1, каб. 40, ИНН 7703363900, ОГРН 1027703026130), действующего на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 03.04.2019 г. по делу № А62-4615/2018 (далее – Финансовый управляющий), именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

и**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, (паспорт серии \_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, года рождения, зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ или ООО/ПАО \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ое) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее совместно именуемые ***«Стороны»***, заключили настоящий договор (далее – ***«Договор»***) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество, (далее по тексту совместно и раздельно именуемое – «Объекты», «Объект»):

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование, назначение и краткая характеристика объекта** |
| 1 | 2 |
|  | 1. Станция технического обслуживания на 5 постов (I очередь строительства), назначение: нежилое, 486,4 кв.м., этажность - 2, условный номер 67:01:2003:8:0846, (кадастровый номер 67:18:2300201:3967), расположенная по адресу Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, с. Печерск, ул. Минская, дом 32-а;  2. Станция технического обслуживания легковых автомобилей (II очередь строительства), назначение - нежилое, этажность - 2, общая площадь 459,8 кв.м., инв. № 8697, лит.А, условный номер 67-67-01/144/2008-400, (кадастровый номер 67:18:2300201:4001), расположенная по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, с. Печерск, ул. Минская, дом 32-а;  3. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под станции технического обслуживания, площадь 5392 кв. м., (кадастровый номер 67:18:2300201:1991), расположенный по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Печерское, с. Печерск, ул. Минская, дом 32-а |

Обременение Лотов: Залог (ипотека) в пользу ОАО «Смоленский Банк», на основании Договора о залоге недвижимости № 45/12-и от 20.09.2012 года.

1.2. Имущество продается на основании Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Решения Арбитражного суда Смоленской области от 03.04.2019 г. по делу №А62-4615/2018 и Положения о порядке сроках и условиях продажи имущества гражданина Хомуськовой Ирины Владимировны, находящегося в залоге ОАО «Смоленский Банк», согласованным ОАО «Смоленский Банк» в лице конкурсного управляющего - Государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», в лице Представителя конкурсного управляющего ОАО «Смоленский Банк» Курлаева А.В. от 11.09.2020 г.., протокола об итогах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

1.3. Продавец гарантирует и подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, указанные Объекты под арестом не состоят, не проданы, не заложены, и никакими правами третьих лиц не обременены, за исключением указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Покупателю известны все существенные характеристики передаваемого имущества (состояние, состав, комплектность, возможность использования по назначению, обеспеченность коммуникациями и пр.). Покупателем не могут быть предъявлены Продавцу какие бы то ни было требования, основанием которых могли бы явиться недостатки (нарушения требований к качеству, комплектности) имущества, включая требования об устранении недостатков или о замене имущества, о снижении цены имущества. Предоставление Продавцом гарантии качества имущества настоящим Договором не предусматривается. До заключения настоящего Договора и принятия решения об участии в торгах Покупателем произведена подробная проверка качества и комплектности имущества, результаты которой полностью удовлетворяют Покупателя, о чем свидетельствует подпись Покупателя под настоящим договором.

1.5. С момента полной оплаты Покупателем денежных средств в порядке, установленном статьей 2 Договора и подписания Акта приема-передачи Объектов, обязательства по содержанию и эксплуатации Объектов, риск случайного повреждения и случайной гибели (уничтожения) Объектов или их части переходит к Покупателю, кроме того Покупатель несет все расходы, связанные с уплатой налогов и сборов, штрафов и иных платежей, предусмотренных действующим законодательством.

**2. ЦЕНА ПРОДАЖИ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена продажи Объектов в соответствии с протоколом об итогах проведения торгов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Сумма внесенного задатка, установленного в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб., перечисленная Покупателем на расчетный счет Организатора торгов на основании платежного поручения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_, засчитывается Покупателю в счет оплаты цены продажи Объектов в соответствии с частью 5 статьи 448 ГК РФ.

2.3. Подлежащая оплате Покупателем оставшаяся часть цены продажи Объектов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, которую Покупатель обязуется оплатить в течение 30 (тридцати) дней с даты заключения настоящего Договора.

Оплата производится по следующим реквизитам:

Получатель: Хомуськова Ирина Владимировна

Наименование платежа: «Оплата по договору купли-продажи имущества Хомуськовой Ирины Владимировны», за лот № 1». Расчетный счет №42301810259000122342, в СМОЛЕНСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N 8609 ПАО СБЕРБАНК, адрес нахождения: 214030, город Смоленск, ул. полка Нормандия-Неман, д.23, корреспондентский счет: 30101810000000000632, БИК: 046614632

2.4. Цена продажи Объектов является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объектов) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объектов.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

**3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после выполнения Покупателем обязанности по оплате Объекта в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю, в том числе, действия по подаче всех документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.1.2. Передать Покупателю Объекты по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в качестве оплаты цены Объектов. Одновременно с Объектами передать документы, имеющие отношение к нему, а также документы, необходимые для регистрации права собственности на Объекты (в случае необходимости).

3.1.3. После даты регистрации настоящего Договора Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объектов все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

**3.2. Покупатель обязан:**

3.2.1. Оплатить стоимость Объектов, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объекты по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полной оплаты Объектов в соответствии с п. 2.3. Договора.

3.2.3. 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 Объекты. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

3.2.4. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объектов в полном объеме, совместно с Продавцом осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю. Обратиться совместно с Продавцом с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объекты.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. За просрочку платежей, предусмотренных Договором, Покупатель уплачивает Продавцу по его требованию пени за каждый день указанной просрочки в размере 0,1 процента от суммы, подлежащей уплате.

4.2. Уплата неустойки не освобождает Стороны от обязанности исполнить свои обязательства, вытекающие из Договора.

4.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Покупателем обязательства по оплате, установленного п. 2.3. Договора или в случае уклонения и/или отказа Покупателя от принятия Объектов по акту приема-передачи, в срок, предусмотренный п. 3.2.2. Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и возникшего из него обязательства передать Объекты.

4.3.1. Об одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с п. 4.3. Договора Продавец уведомляет Покупателя.

4.3.2. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора.

4.4. Поскольку основанием для расторжения Договора в соответствии с п. 4.3. Договора является существенное нарушение Договора Покупателем, Продавец наряду с односторонним отказом от исполнения Договора вправе потребовать уплаты Покупателем штрафа в сумме, равной сумме Задатка указанной в п. 2.2. Договора.

4.5. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 4.3 Договора, Покупателю возвращаются все денежные средства, за исключением ранее оплаченного задатка в размере, указанном в п. 2.2 Договора, полученного от него в оплату цены продажи Объекта.

4.6. Продавец вправе зачесть сумму задатка, уплаченного Покупателем, в счет уплаты штрафа, предусмотренного п. 4.4. Договора.

**5. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ**

5.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

5.2. В случае не достижения согласия сторон спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Смоленской области.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Стороны ознакомлены с содержанием статей 167, 209, 223, 433, 549-558 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Настоящим Покупатель подтверждает отсутствие обстоятельств, вынуждающих его заключить Договор на указанных в нем условиях и выражает свое согласие со всеми условиями Договора, гарантируя, что заключение Договора (настоящая сделка) не является сделкой на крайне невыгодных условиях и иных обстоятельствах, которых лицо было вынуждено совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств, чем другая сторона воспользовалась (кабальная сделка), и не может быть признана судом недействительной по нормам статьи 179 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

6.3. Покупатель гарантирует, что все полномочия на заключение Договора у Покупателя имеются. Заключение Договора не является для Покупателя крупной сделкой, а равно сделкой с заинтересованностью и одобрения органов управления Покупателя для заключения Договора не требуется.

6.4. Стороны заверяют друг друга, что заключение Договора не противоречит локальным нормативным актам и решениям органов управления каждой из Сторон и не ущемляет права третьих лиц.

6.5. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до подписания настоящего Договора.

6.6. Права и обязанности Сторон, ответственность за неисполнение, ненадлежащее исполнение настоящего Договора, не предусмотренные в настоящем Договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Уведомление об изменении адреса должно быть направлено другой Стороне в течение десяти банковских дней.

7.3. Изменение условий настоящего Договора, его расторжение и прекращение возможны в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.4. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Договор составлен на 4 (Четырех) листах. \_\_\_\_\_ экземпляров хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по одному у Продавца, Покупателя.

**9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  Финансовый управляющий Хомуськовой Ирины Владимировны  Дудоладов Константин Юрьевич, действующий на основании Решения Арбитражного суда Смоленской области от 03.04.2019 г. по делу № А62-4615/2018  Получатель Хомуськова Ирина Владимировна  Расчетный счет: № 42301810259000122342, в СМОЛЕНСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N 8609 ПАО СБЕРБАНК, адрес нахождения: 214030, город Смоленск, ул. полка Нормандия-Неман, д.23, корреспондентский счет: 30101810000000000632, БИК: 046614632) открытый на имя Хомуськовой Ирины Владимировны, в качестве специального банковского счета должника в деле о банкротстве, предусмотренного п. 5.1 ст. 213.11 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ от 26.10.2002 г.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Дудоладов К.Ю. / | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

ВНИМАНИЕ:

Данный проект является предварительной редакцией документа.

Окончательная редакция документа может быть составлена исключительно по итогам торгов в полном соответствии с действующим законодательством РФ.