**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № РАД-\_\_\_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Организатор торгов - арбитражный управляющий Давлятханов Айрат Робертович** (26.05.1978 г.р., уроженца гор. Нефтекамска Башкирской АССР, гражданин РФ, пол мужской, паспорт 4010 264682 выдан 12.04.2011 ТП № 68 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Приморском р-не гор. Санкт-Петербурга (к/п 780-068), адрес регистрации: 197349, Санкт-Петербург, ул. Парашютная, д. 23, корп. 2, кв. 48, ИНН 026410402620, СНИЛС 06738784013, тел. +79117849446, эл. почта: arnet@list.ru, член Ассоциации Ведущих Арбитражных Управляющих «Достояние», утвержденный на основании определений Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.04.2020 (р/ч 26.02.2020), от 16.07.2020 (р/ч 15.07.2020), от 13.01.2021, от 05.07.2021 по делу № А56-23872/2018 **финансовым управляющим** **гражданина РФ Шибалова Андрея Александровича** (23.02.1963 г.р., уроженца: гор. Ленинграда, гражданин РФ, пол мужской, паспорт 4007 424457 выдан 20.05.2008 ТП № 60 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Петроградском р-не гор. Санкт-Петербурга (к/п 780-060), адрес регистрации: гор. Санкт-Петербург, Петроградский р-н, ул. Кронверкская, СНИЛС 02517868259, ИНН 781394088843), решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.04.2019 по делу № А56-23872/2018 признанный банкротом, и в отношении которого введена процедура банкротства – реализация имущества гражданина, **с одной стороны, именуемый в дальнейшем – «Продавец», и**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующий на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, на основании Протокола о результатах торгов № \_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г., проведенных Организатором торгов \_\_\_\_\_.\_\_\_.20\_\_\_г. в \_\_\_\_ час.\_\_\_\_ мин. московского времени по адресу ЭТП Российский аукционный дом (Акционерное общество «Российский аукционный дом») http:/www.sales.lot-online.ru/, подписали настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
	1. Покупатель обязуется принять и оплатить, а Продавец передать в собственность:

Лот № 1: Квартира площадью 99,30 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Съезжинская ул., д. 29/9, лит. А, кв. 27, этаж 4, кад. № 78:07:0003039:3069. Общая площадь 102,20 кв.м. жилая площадь 66,90 кв.м., 5 комнат (19,90 + 18,70 + 12,00 + 10,00 + 6,30 кв.м.), кухня 10,60 кв.м., площадь МОП без кухни 24,70 кв.м., высота потолка 3,22 м. Правообладатель: Шибалова Татьяна Владимировна (супруга должника), право зарегистрировано 18.03.2010 за ГРН 78-78-31/008/2010-358. В квартире по месту жительства и/или по месту пребывания никто не зарегистрирован. Ограничения (обременения) права собственности: выявленный объект культурного наследия, обязательства по сохранению объекта: Дом М.С. Берковского, 1912-1913 г. постройки, вид объекта – памятник (источник – сайт КГИОП СПб: https://kgiop.gov.spb.ru/uchet/list\_objects/4952/), основание постановки дом на охрану - Приказ № 15 КГИОП от 20.02.2001, но дом не включен в «Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации» (https://okn-mk.mkrf.ru/maps). Кирпичный многоквартирный 7-этажный жилой дом, 1912 г.п., расположен на земельном участке за кад. № 78:07:0003039:3004, лифт 1, плита - газовая, горячая вода – газовая колонка, отопление - центральное, мусоропровода нет. На 21.08.2020 имелась задолженность за 9 месяцев в сумме 69.352,12 руб. далее – «Имущество».

1.2 Продавцу ничего не известно о внутреннем состоянии Имущества, в том числе состоянии и комплексности электрической сети и электрических приборов, водопроводной сети и сантехнического оборудования, канализационной сети и канализационного оборудования, газопроводной сети и газового оборудования (при наличии), состоянии отделки стен и потолков, состоянии полового покрытия, входной и межкомнатных дверей, оконных проемов и блоков, подоконников, отопительной сети и отопительного оборудования. Продавец не несет никакой ответственности перед Покупателем за техническое и эстетическое состояние.

1.3. Имущество реализуется финансовым управляющим на основании Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Приказа МЭР №495 от 23 июля 2015 г. и Положения о порядке, об условиях и о сроках реализации имущества Шибалова Андрея Александровича по делу № А56-23872/2018, утвержденным Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-23872/2018 от 16.06.2021 г. (далее – Положение).

1. **Стоимость Имущества и порядок его оплаты**

2.1. Общая стоимость имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп (далее – Покупная цена).

2.2. Покупная цена Имущества была определена в ходе Торгов. Начальная цена, установленная для проведения Торгов, в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», является рыночной.

Представление предложений о цене продажи Имущества и определение победителя торгов осуществлялись в соответствии с Положением. Победитель торгов и предложенная им цена предмета Торгов указаны в Протоколе о результатах торгов № \_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

2.3. Покупатель обязуется не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня заключения Договора уплатить Покупную цену в размере, предусмотренном в п. 2.4. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе VIII Договора. Данная обязанность Покупателя считается исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Продавца с учетом положений, предусмотренных п. 2.4. Договора.

2.4. В соответствии с Договором о задатке № \_\_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г., заключенным между организатором торгов и Покупателем, сумма задатка, внесенного Покупателем в соответствии с указанным договором о задатке, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб., засчитывается в счет оплаты по Договору.

С учетом указанной суммы задатка, оставшаяся Покупная цена, подлежащая оплате, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.

2.5. В связи с тем, что в соответствии с пунктом 15 части 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников не признаются объектом налогообложения, НДС при продаже Имущества по настоящему договору не начисляется.

1. **Передача Имущества**

3.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней по подписываемому сторонами передаточному Акту, после оплаты всей суммы, указанной в 2.4. Договора и государственной регистрации перехода права собственности с правообладателя на Покупателя.

3.2. Принятое Покупателем Имущество возврату не подлежит, Покупатель произвел осмотр приобретаемого Имущества до момента подписания настоящего Договора. Продавец не несет ответственности за недостатки проданного Имущества, которые могли были быть обнаружены при передаче Имущества.

3.3. Действие Закона «О защите прав потребителей» на вышеуказанное Имущество не распространяется.

1. **Переход права собственности на Имущество**
	1. Переход права собственности на имущество на Покупателя подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).
	2. Покупатель обязан оплатить полную стоимость имущества до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Документы на государственную регистрацию будут поданы сторонами исключительно после зачисления на банковский счет должника полной стоимости имущества.
	3. Продавец обязался передать имущество Покупателю путем подписания акта приема-передачи в течение пяти рабочих дней внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи о государственной регистрации перехода права собственности на покупателя, подтвержденной выпиской из ЕГРН с соответствующей датой, на бумажном носителе, заверенной гербовой печатью государственного регистратора, и копией настоящего договора купли-продажи с соответствующим штампом государственного регистратора о государственной регистрации прекращения права собственности, либо со штампом государственного регистратора о государственной регистрации перехода права собственности на покупателя.
	4. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на покупателя несет Покупатель.
	5. В связи с тем, что Имущество на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом М.С. Берковского» (Съезжинская ул., 29; Татарский пер., 9) после получения права собственности на объект Покупатель обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.
2. **Ответственность сторон**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору, виновная сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п.2.3.и 2.4. настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору и расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке без отдельного письменного уведомления Покупателя о прекращении действия настоящего Договора.

1. **Прочие условия**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие при:

* надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств;
* возникновении иных оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются федеральным законодательством.

6.5. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе федерального законодательства.

При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном федеральным законодательством.

###### Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен и подписан на трех страницах в трех равнозначных экземплярах и передан для хранения по одному экземпляру продавцу, покупателю и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

1. **Место нахождения и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  **ПРОДАВЕЦ:** Финансовый управляющий**Давлятханов Айрат Робертович****Банковские реквизиты:**Получатель: Шибалов Андрей АлександровичР/с № 40817810155171926305Банк получателя: Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк»БИК 044030653К/с 30101810500000000653ИНН /КПП банка 7707083893 / 784243001ОГРН банка 1027700132195\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

|  |  |
| --- | --- |
|  **ПОКУПАТЕЛЬ:** |  |

 |