**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_\_\_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург « » \_\_\_\_ 2021 года

Финансовый управляющий Зернов Николай Николаевич (ИНН 780158187046, СНИЛС 089-074-328 98) - член Ассоциации «ВАУ «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, оф. 315), действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 19.09.2017 г. по делу № А40-8933/17-185-11 «Ф» от имени должника **Касаткина Сергея Анатольевича** (ИНН 771000532360, СНИЛС 123-971-317 56, 125047, г. Москва, переулок Тверской-Ямской 1-й, д.14, кв.14; далее - **Должник**), признанного несостоятельным (банкротом), именуемого в дальнейшем **«Продавец»,** с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По результатам открытых торгов в электронной форме, проводимых с \_\_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_ года на электронной площадке АО «Российский аукционный дом», на основании Протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах проведения открытых торгов в виде аукциона с открытой формой подачи предложений по продаже имущества должника Касаткина Сергея Анатольевича РАД-\_\_\_\_\_\_, Продавец продает, а Покупатель покупает недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 Договора (далее – «**Объекты**»).

 1.2. Под Объектами в настоящем Договоре Стороны понимают следующие объекты недвижимого имущества:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Стороны договорились, что цена продажи объектов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Обременения (ограничения): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объекты принадлежат Продавцу на основании:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1.3. Указанные в п.1.2. настоящего Договора Объекты Покупатель приобретает по результатам открытых торгов в электронной форме в рамках процедуры реализации имущества в деле о банкротстве гражданина Касаткина Сергея Анатольевича согласно Протоколу от \_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника Касаткина Сергея Анатольевича по лоту № РАД-\_\_\_\_\_.

1.4. Переход права собственности на Объекты недвижимости, указанные 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 Объекты у Должника прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты после полной оплаты цены Объектов Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя указанное имущество по акту приема-передачи свободным от обременений (ограничений).

 1.5**.** Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора вышеуказанные Объекты никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными не указанными в пункте 1.2 Договора обязательствами не обременены.

Покупатель осведомлен, что в помещениях Объектов находится имущество Должника (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), которое Продавец обязан вывезти за счет Должника в сроки, указанные в пункте 3.1.4 настоящего Договора.

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. Цена продажи Объектов, в соответствии с Протоколом от \_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника Касаткина Сергея Анатольевича по лоту № РАД-\_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

2.2. Сумма задатка \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, внесенная Покупателем на расчетный счет Должника для участия в торгах по продаже Объектов засчитывается в счёт оплаты приобретаемых по настоящему Договору Объектов (в соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.3. Покупатель обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся часть цены продажи Объектов равную цене продажи Объектов, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, уменьшенной на размер задатка внесенного Покупателем на расчетный счет Должника, в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора. Оплата оставшейся цены продажи Объектов в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: Получатель - Касаткин Сергей Анатольевич, ИНН 771000532360, р/с 40817810755865152199 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.

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. Покупатель подтверждает, что знаком с состоянием Объектов.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объектов считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет Должника. Залог в пользу Продавца не возникает.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объекты.

3.1.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объектов в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю - обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объекты после их оплаты.

3.1.3. Передать Объекты Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

3.1.4. Освободить Объекты от принадлежащего Должнику имущества не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после получения документов о переходе права собственности на Объекты к Покупателю в органе государственной регистрации недвижимости.

3.1.5. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Продавца на Объекты.

3.1.6. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Объектов правами третьих лиц.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. 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.

3.2.2. Оплатить цену Объектов, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3.Принять от Продавца Объекты по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения документов в органе государственной регистрации недвижимости о переходе права собственности на Объекты к Покупателю.

После фактической передачи Объектов по Акту приема-передачи от Продавца Покупателю, Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объектов все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения документов о переходе права собственности на Объекты к Покупателю в органе государственной регистрации недвижимости не чинить препятствий Продавцу и Должнику для освобождения Объектов от имущества Должника.

**4. Права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на Объекты, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

**5. Действие договора, ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты цены продажи Объектов в порядке, сумме и в сроки, указанные в пункте 2.3 Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате цены продажи Объектов. В этом случае Продавец вправе одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по Договору, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия Договора.

Договор прекращает свое действие с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Объектов и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия Договора не требуется.

 5.3. Настоящий Договор вступает в действие после подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

 5.4. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7 (Семи) календарным дням. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в Арбитражном суде города Москвы в деле о банкротстве Должника № А40-8933/17-175-11 «Ф» (если применимо) либо в соответствии с подсудностью, установленной законодательством РФ.

 5.5. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.

 5.6. Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.

 5.7. 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 календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

**6. Заключительные положения**

6.1. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. \_\_\_\_\_\_\_\_ экземпляров хранятся в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (по каждому из объектов недвижимости, указанных в п. 1.2 Договора), по одному у Продавца и Покупателя.

6.3. 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.

6.4. 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.

**7. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** Финансовый управляющий Зернов Николай Николаевич (ИНН 780158187046, СНИЛС 089-074-328 98) - член Ассоциации «ВАУ «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, оф. 315), действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 19.09.2017 г. по делу № А40-8933/17-175-11 «Ф» от имени должника Касаткина Сергея Анатольевича (ИНН 771000532360, СНИЛС 123-971-317 56, 125047, г. Москва, переулок Тверской-Ямской 1-й, д.14, кв.14)р/с 40817810755865152199 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.Тел.: +7-921-931-7800, электронная почта znn82@mail.ruФинансовый управляющий\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Зернов Н. Н./ | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. Санкт-Петербург « » \_\_\_\_ 2021 года

 Финансовый управляющий Зернов Николай Николаевич (ИНН 780158187046, СНИЛС 089-074-328 98) - член Ассоциации «ВАУ «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, оф. 315), действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 19.09.2017 г. по делу № А40-8933/17-185-11 «Ф» от имени должника **Касаткина Сергея Анатольевича** (ИНН 771000532360, СНИЛС 123-971-317 56, 125047, г. Москва, переулок Тверской-Ямской 1-й, д.14, кв.14), именуемый в дальнейшем **«Продавец»,** с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем, **«Покупатель»,** с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 3.2.3 Договора купли продажи недвижимого имущества № \_\_\_ от « » \_\_\_\_ 2021 года, заключенного между Сторонами, Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее имущество:

1.1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – **“Объекты”**).

2. Расчеты между Сторонами за Объекты проведены полностью.

3. Претензий к состоянию указанных Объектов Покупатель не имеет. В помещениях Объектов находится имущество Продавца, которое он обязан вывезти за счет Должника не позднее одного месяца со дня подписания настоящего Акта (пункты 3.1.4 и 3.2.4 Договора).

4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов переходят на Покупателя с момента подписания сторонами настоящего Акта.

5. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в двух экземплярах.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** Финансовый управляющий Зернов Николай Николаевич (ИНН 780158187046, СНИЛС 089-074-328 98) - член Ассоциации «ВАУ «Достояние» (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, 196191, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, оф. 315), действующий на основании решения Арбитражного суда города Москвы от 19.09.2017 г. по делу № А40-8933/17-175-11 «Ф» от имени должника Касаткина Сергея Анатольевича (ИНН 771000532360, СНИЛС 123-971-317 56, 125047, г. Москва, пер. Тверской-Ямской 1-й, д.14, кв.14)р/с 40817810755865152199 в Северо-Западном банке ПАО Сбербанк, БИК 044030653, к/с 30101810500000000653.Тел.: +7-921-931-7800, электронная почта znn82@mail.ruФинансовый управляющий\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Зернов Н. Н./ | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |