**ПРОЕКТ**

**ДОГОВОРА   
 купли-продажи объектов недвижимого имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

**Лапский Виктор Михайлович** (дата рождения: 24.06.1970г., место рождения: г. Первомайск Николаевской области Украинской ССР, ИНН 212901668818, СНИЛС 008-617-891 67, регистрация по месту жительства: Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Куйбышева, д.45, именуемый в дальнейшем **«Должник», в лице финансового управляющего Шашкова Руслана Валерьевича (**ИНН 111800830724, СНИЛС 103-870-168 35, рег. номер: 314, адрес для корреспонденции: 428021, Россия, Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Ленинградская, д. 36, до востребования) - член ААУ «Гарантия» (ОГРН 1087799004193, ИНН 7727278019, адрес: 115088, г Москва, ул 1-я Дубровская, д 13А стр 1), действующего на основании Решения Арбитражного суда Чувашской Республики от 12.04.2021 года по делу №А79-1545/2021 (далее – Финансовый управляющий), с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель**»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-1), с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор купли – продажи недвижимого имущества (далее – Договор) на следующих условиях:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По результатам электронных торгов (*в форме аукциона/конкурса или посредством публичного предложения*) по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № \_\_ (Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 20\_\_г. № \_\_), проведенных в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов, опубликованном в ЕФРСБ (сообщение №\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_), Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять жилой дом, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., принадлежащ\_\_\_ Продавцу на праве собственности, кадастровый (условный номер)\_\_\_\_\_\_\_, находящ\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; земельный участок, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., категория земель: \_\_\_\_\_\_, принадлежащ\_\_\_ Продавцу на праве собственности, кадастровый (условный номер)\_\_\_\_\_\_\_, находящ\_\_\_\_ по адресу: (далее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Объекты), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(иные данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества).  
и уплатить за Объекты цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Право собственности Продавца на Объекты удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), подтверждающей внесение в ЕГРН регистрационной записи от \_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объекты никому не отчуждены, не переданы в аренду или безвозмездное пользование, свободны от притязаний третьих лиц, **кроме следующих ограничений (обременений):** **АКБ «Чувашкредитпромбанк» (ПАО); прочие ограничения предусмотренные ст.56, 56.1 Земельного кодекса РФ.**»[[2]](#footnote-2).

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. За приобретаемые Объекты Покупатель уплачивает Продавцу цену в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

2.2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Объектов в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (далее – Задаток), засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Денежные средства, за вычетом суммы Задатка, в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, Покупатель перечисляет на счет Продавца, указанный в разделе 10 Договора, не позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Объектов считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в п. 2.1 Договора, с учетом оплаченного в соответствии с п. 2.2 Договора Задатка.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Объекты по акту приема - передачи (далее – Акт) (Приложение 1 к Договору) в течение \_\_\_\_ дней с момента его полной оплаты в соответствии с п. 2.4 Договора.

3.1.2. Передать Покупателю документы, подтверждающие права на Объекты, в день подписания Акта.

3.1.3. Обеспечить явку своего представителя либо оформить Покупателю или представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на Объекты, (далее – орган регистрации прав) для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу денежные средства за приобретаемые Объекты в размере, порядке и сроки, предусмотренных п. п. 2.1 – 2.3 Договора.

3.2.2. Принять от Продавца по Акту Объекты и документы, подтверждающие права на него, в день, указанный Продавцом, в пределах срока, установленного п. 3.1.1 Договора.

3.2.3. В течение \_\_\_дней со дня подписания Акта представить в орган регистрации прав документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты.

3.2.5. Компенсировать Продавцу расходы по оплате коммунальных платежей за период со дня передачи Объектов Покупателю по Акту до дня регистрации права собственности Покупателя на Объекты.

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Объекты не проводить на Объектах работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку Объектов, не производить работы затрагивающие фасад здания, в котором находится объект (далее – Здание) и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), не осуществлять нецелевое пользование Объектами или производить иные действия с Объектами без письменного разрешения Продавца.

**4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Переход права собственности на Объекты подлежит государственной регистрации.

4.2. Право собственности на Объекты переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи о переходе права в ЕГРН.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов переходит на Покупателя с момента передачи Объектов Покупателю по Акту в соответствии с подп. 3.1.1 п. 3.1 Договора.

**5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. В случае неисполнения Продавцом обязанностей, предусмотренных п. 3.1 Договора, Покупатель имеет право в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, расторгнуть Договор. В этом случае при расторжении Договора Продавец возвращает Покупателю все денежные средства, полученные в оплату Объектов, в том числе Задаток.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 10 Договора.

5.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, при этом Задаток, ранее уплаченный для участия в Торгах, Покупателю не возвращается. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом письменного уведомления Покупателю об отказе от исполнения своих обязательств по Договору. В этом случае Продавец возвращает Покупателю денежные средства, полученные в оплату Объектов, за вычетом Задатка.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 10 Договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

6.2. В случае несоблюдения Покупателем срока оплаты Объектов, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере \_\_\_% от цены Объекта, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки. Неоплата (неполная оплата) Объектов Покупателем является существенным нарушением Договора.

6.3. Сторона, право которой нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков Стороной, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей обязательства по Договору.

6.4. Убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на Объекты, уклонением от государственной регистрации, внесением в ЕГРН незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, возвратом заявления и документов без рассмотрения по вине органа регистрации прав подлежат возмещению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Договору, путем переговоров, а также в претензионном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

7.2. Неурегулированные Сторонами споры в соответствии с их подведомственностью, предусмотренной Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*по месту регистрации Продавца)* или в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(наименование суда общей юрисдикции по месту регистрации Продавца*), если иное прямо не установлено законодательством Российской Федерации.

**8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

8.1. Покупатель обязан сохранять конфиденциальность в отношении любой информации документов, электронных записей и прочих рабочих материалов, полученных от Продавца в процессе взаимодействия по настоящему Договору, как в период его действия, так и в течение 5 (пять) лет после его исполнения. Под конфиденциальной информацией, в целях исполнения настоящего Договора понимается вся информация, полученная Покупателем в процессе взаимодействия, независимо от того, указал ли Продавец на данную информацию как на конфиденциальную.

8.2. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Стороны могут предоставить конфиденциальную информацию следственным, судебным, налоговым органам, а также федеральным органам исполнительной власти в части, истребованной указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Покупатель обязан незамедлительно уведомить Продавца о получении любых требований о раскрытии конфиденциальной информации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Все претензии по техническому состоянию Объекта могут быть заявлены Покупателем только в процессе приемки Объекта, Продавец не несет ответственность за недостатки Объекта, установленные впоследствии, презюмируется надлежащее исполнение Продавцом условий договора по передаче Покупателю Объекта в надлежащем качестве.

9.3. В случае изменения у какой-либо из Сторон банковских реквизитов, юридического адреса, наименования и иных реквизитов, Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону. Уведомления и платежи, совершенные по старым адресам или реквизитам до поступления соответствующих уведомлений об их изменении засчитываются во исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен на \_\_ листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых находятся у Сторон, один предоставляется в орган регистрации прав.

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

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

1. В случае если покупателем является физическое лицо, изложить в следующей редакции: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Ф.И.О.*), паспорт серии \_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. *(дата выдачи)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(кем выдан)*, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае продажи недвижимого имущества с обременением указывается вид обременения [↑](#footnote-ref-2)