

## Договор купли-продажи недвижимого имущества

Республика Татарстан, г. Казань

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

Гражданин Российской Федерации **Васильев Константин Александрович** в лице финансового управляющего **Гузаирова Аделя Ильгизаровича**, именуемый в дальнейшем – **«Продавец»**, действующего на основании решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского округа - Югры от 29.07.2021 по делу № А75-6836/2021, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

1.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество (право собственности на имущество), указанное в настоящем пункте, а Покупатель обязуется принять это имущество (право собственности на имущество) и уплатить за него определенную Договором денежную сумму, а также выполнить все иные установленные Договором условия и обязательства.

Предметом Договора является следующее имущество: *жилое помещение (квартира), площадью 31,3 кв.м., этаж 4, кадастровый номер 86:14:0101010:1946, адрес: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, мкр. 3-й, д. 28, кв.39,*

Ограничение прав и обременение Имущества (по сведениям из ЕГРН):

вид: ипотека в силу закона; дата государственной регистрации: 14.03.2018; номер государственной регистрации: 86:14:0101010:1946-86/057/2018-3; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 14.03.2018 по 04.04.2033; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: КПК "Кредитный союз потребителей "ЭКПА" ИНН 8606000099, ОГРН 1028601391180; основание государственной регистрации: договор купли-продажи квартиры, приобретаемой за счет заемных средств, предоставленных КСП «ЭКПА» от 07.03.2018.

Указанное Имущество принадлежит гражданину Васильеву Константину Александровичу по праву собственности на основании договора купли-продажи квартиры, приобретаемой за счет заемных средств, предоставленных КСП «ЭКПА» от 07.03.2018. Государственная регистрация права собственности произведена, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14.03.2018 сделана запись № 86:14:0101010:1946-86/057/2018-4, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

1.2. На основании ст. 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002, Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества должника-гражданина, утвержденного КСП «ЭКПА», публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве). Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, реализовано с торгов в форме открытого аукциона с открытой формой подачи заявок в процедуре реализации имущества Васильева Константина Александровича.

1.3. Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, Покупатель приобретает по итогам торгов согласно Протоколу о результатах торгов.

1.4. Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество, указанных в п. 1.1. Договора.

На момент заключения Договора в Имуществе зарегистрированы следующие граждане: Васильев Константин Александрович (01.08.1980 г.р.), Васильев Юрий Константинович (2005 г.р.).

1.5. При государственной регистрации права собственности на Имущество регистрационная запись об ипотеке, указанная в п. 1.1 Договора, в пользу КСП «ЭКПА» по обязательствам Продавца погашается.

Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Имущество.

1.6. Отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, в том числе по причине отказа/приостановления со стороны органа регистрации прав не является событием неисполнения Договора и не рассматривается Сторонами как неисполнение Договора Стороной, получившей задаток, в смысле п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### 2. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

2.1. Цена продажи Имущества в соответствии с Протоколом о результатах торгов и составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается (далее –

Стоимость Имушества).

2.2. Задаток в размере 90 000 (Девяносто тысяч) рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем на счет Продавца в указанной сумме, засчитывается в счет оплаты цены продажи Имушества, указанной в п. 2.1 Договора.

Оплата оставшейся части Стоимости Имушества в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек за счет собственных средств Покупателя в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

2.3. В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право ипотеки у Продавца на Имушество не возникает, т.к. право собственности на Имушество переходит к Покупателю только после полной оплаты за Имушество.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит направлению в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на Имушество к Покупателю в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента окончания расчетов по настоящему договору. Покупатель обязан уведомить Продавца о завершении расчетов по Договору в течение 2 (двух) дней.

### **3. Передача имущества**

3.1. Передача Имушества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Передача права собственности Имушества должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его полной оплаты, согласно разделу 2 настоящего Договора. Право собственности переходит к Покупателю только после полной оплаты за Имушество.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имушества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами акта приема-передачи права собственности и/или внесения полной оплаты на Имушество.

### **4. Ответственность сторон**

4. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

### **5. Обстоятельства непреодолимой силы**

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов Покупателя, отсутствие у Покупателя необходимых денежных средств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, подтверждающие наличие этих обстоятельств и их влияние на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 1 (одного) месяца, Договор может быть расторгнут путем направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

### **6. Порядок разрешения споров**

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или при исполнении обязательств по нему, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Республики Татарстан либо в Кировском районном суде г. Казани.

### **7. Прочие условия**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и прекращает свое действие при:

- исполнении Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;
- расторжении Договора в предусмотренных действующим законодательством случаях.

7.2. В случае неоплаты (в т.ч. неполной оплаты) Покупателем за Имушество, в установленные

договором купли-продажи сроки:

- сумма внесенного ими задатка не возвращается и включается в конкурсную массу должника;
- договор считается во внесудебном порядке расторгнутым (незаключенным) по заявлению финансового управляющего об одностороннем отказе от исполнения обязательств, направляемому Покупателю (договор считается расторгнутым с момента направления указанного уведомления, оформление между Сторонами соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется);

- Покупатель лишается права на приобретение имущества. Кроме того, Покупателем подлежат возмещению понесенные Продавцом расходы на проведение торгов, а также иные причиненные Должнику убытки, связанные с уклонением покупателя от оплаты Имущества.

7.3. 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.

7.4. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем Договоре.

7.5. Все расходы, связанные с заключением договора купли-продажи, переходом права собственности на Имущество к Покупателю (в т.ч. по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, удостоверению договора купли-продажи, изготовлению и восстановлению кадастровой и технической документации), выселением жильцов (при их наличии), оплатой коммунальных и прочих услуг, оплачиваются Покупателем, в т.ч. посредством возмещения Продавцу указанных расходов, подлежащих уплате непосредственно Продавцом. Указанные расходы не включаются в продажную цену, и уплачиваются Покупателем по мере необходимости и своевременно.

7.6. Последующая ипотека Имущества, иное его обременение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Покупателем только с предварительного письменного согласия Продавца и залогодержателя Имущества.

7.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон и один для предоставления в регистрирующий орган.

#### **8. Реквизиты Сторон**

**Продавец:** Васильев Константин Александрович      **Покупатель:**

дата рождения: 01.08.1980, место рождения: город Рудный Кустанайской области Республики Казахстан  
Адрес регистрации продавца: ХМАО-Югра, г. Урай, мкр. 3-й, д. 28, кв. 39

Почтовый адрес финансового управляющего: 420202, Республика Татарстан, г. Казань, а/я 20.

Адрес электронной почты: adel.guzairov@gmail.com

Банковские реквизиты для оплаты по Договору:

получатель: Васильев Константин Александрович

ИНН получателя: 860603077290

счет № 40817810850138713243 в ФИЛИАЛ

"ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК", г.Бердск

кор / счет № 30101810150040000763 БИК 045004763

Финансовый управляющий

\_\_\_\_\_ А.И. Гузаиров \_\_\_\_\_