ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №

**недвижимого имущества**

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

**Висханов Саламбек Султанович** (дата рождения: 08.05.1977, место рождения: х. Мокрая Ельмута, Ростовская обл., место жительства:  Ростовская обл., х. Мокрая Ельмута, ул. Луговая, д. 2, ИНН 612890011049, СНИЛС 105 20537907), именуемый в дальнейшем **«Продавец», «Должник», в лице** **финансового управляющего Кирина Игоря Алексеевича** (ИНН 470306568244, СНИЛС 065-146-189 60, рег. № в сводном реестре арбитражных управляющих 409, адрес для корреспонденции: 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 31, член Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Северная Столица" (ИНН 7813175754,  ОГРН 1027806876173, адрес для корреспонденции: 194100, г. Санкт-Петербург, ул. Новолитовская, д. 15, лит. А, тел (812) 454-55-36, [www.sross.ru](http://www.sross.ru/))) (далее – Финансовый управляющий), действующего на основании решения Арбитражного суда Ростовской области от 25.11.2021 по делу А53-32936/2021, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе и по отдельности именуемые «Стороны» («Сторона»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект»), указанное в п.п.1.2. настоящего Договора и принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства, уплатить за Объект цену, предусмотренную настоящим Договором.

1.2. Под **Объектом** в настоящем Договоре Стороны понимают следующий объект недвижимого имущества:

**Земельный участок**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общей площадью 289 541 кв. м., расположенный по адресу: Псковская обл., Палкинский район, Палкинская волость, северо-восточное д. Полены, АО "Первомайское", кадастровый номер: 60:14:080302:159.

**Обременение (ограничение) Имущества (Лота):** ипотека в силу закона в пользу ПАО «ВЫБОРГ-БАНК», номер государственной регистрации 60-60-01/069/2013-531.

Запись о погашении ипотеки (залога) органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, совершается на основании пункта 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 58 "О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя" разъясняющего, что продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве ([пунктами 4](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F036CEN6MBI), [5](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F036CFN6M1I), [8](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199B9N3M3I) - [19 статьи 110](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC865N9MDI), [пунктом 3 статьи 111](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86BN9M9I), [абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199BEN3M3I)), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к [подпункту 4 пункта 1 статьи 352](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649355D437CCE30EA119C0D215BD4013CC47F03EC86199BEN3M1I) ГК РФ, [абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1](consultantplus://offline/ref=62EE4A8EDF1C9BDCD56F59361FC74FB4649C53D535C8E30EA119C0D215BD4013CC47F03EC8619ABEN3MAI) Закона о банкротстве.

1.3. В соответствии с ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О несостоятельности (банкротстве)", указанный в п.п.1.2. настоящего Договора Объект, Покупатель приобретает по итогам проведения публичных торгов, согласно Протоколу об определении победителя торгов, проводимых на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом», по адресу в сети интернет: <http://lot-online.ru>, после соблюдения преимущественного права покупки согласно п. 1.4. Договора.

1.4. В отношении Объекта высший исполнительный орган государственной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка в соответствии со ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается.

1.5. Переход права собственности на Объект недвижимости, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

Право собственности на Объект у Продавца прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

1.6. Покупатель заверяет, что он соответствует требованиям, установленным в соответствии со ст. 2, 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которым иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, не вправе приобретать в собственность земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

1.7**.** Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект, указанный в п.1.2. настоящего Договора, не продан, не внесен в качестве вкладов в уставный капитал, соблюдено право преимущественной покупки согласно п. 1.4 Договора.

**2. Цена и порядок расчётов**

2.1. **Цена продажи Объектов**, в соответствии с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по лоту №\_\_\_, **составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, НДС не облагается.**

2.2. Сумма внесенного Покупателем на расчетный счет организатора торгов АО "Российский аукционный дом" задатка для участия в торгах по продаже Объектов засчитывается в счёт оплаты приобретаемых по настоящему Договору Объектов (в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ).

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 организатора торгов АО "Российский аукционный дом", в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора. Оплата оставшейся цены продажи Объектов осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

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.

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 Продавца.

2.6. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.

**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 (Росреестр), а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объекты.

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

3.1.5. 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.

3.2.2. Оплатить оставшуюся часть цены Объектов, указанную в пп. 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 момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

**4. Права собственности**

4.1. Покупатель приобретает право собственности на Объект, указанный в п.п. 1.2 настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре).

**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. В случае просрочки Покупателем срока оплаты оставшейся части цены Объекта, установленного п. 2.3. настоящего Договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления почтой России в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, уведомления об отказе от настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым на следующий календарный день от даты, указанной на оттиске почтового штемпеля, письма отправленного в адрес, указанный в настоящем Договоре, Продавца с уведомлением о вручении.

При расторжении настоящего Договора Покупателю возвращаются все денежные средства полученные от Покупателя в оплату цены продажи Объектов, за исключением ранее оплаченного задатка.

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.

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, действия третьих лиц, государственных органов и организаций, приостановления государственной регистрации права, в том числе по причинам необходимости предоставления дополнительных документов, в том числе которые должны предоставить третьи лица, государственные органы и организации, а также случаи вынесения отказов 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 трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре), 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:**  **Висханов Саламбек Султанович**  дата рождения: 08.05.1977, место рождения: х. Мокрая Ельмута, Ростовская обл.  место жительства:  Ростовская обл., х. Мокрая Ельмута, ул. Луговая, д. 2,  ИНН 612890011049, СНИЛС 105 20537907  **в лице** **финансового управляющего Кирина Игоря Алексеевича** (ИНН 470306568244, СНИЛС 065-146-189 60, рег. № в сводном реестре арбитражных управляющих 409, член Союза арбитражных управляющих "Саморегулируемая организация "Северная Столица")  адрес для корреспонденции: 191028, г. Санкт-Петербург, а/я 31,  эл. почта [lidiya\_bz@mail.ru](mailto:lidiya_bz@mail.ru)  Банковские реквизиты:  Р/с № 40817810655174693368  Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  БИК 044030653  к/с № 30101810500000000653 | **Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Кирин И.А.**

**Финансовый управляющий**