

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. В соответствии с результатами электронных торгов 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 перехода 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 составляет _____ рублей _____ копеек, НДС не облагается (далее –

Стоимость Имущества).

2.2. Задаток в размере 45 000 (Сорок пять тысяч) рублей, перечисленный Покупателем на счет Продавца, засчитывается в счет оплаты цены продажи Имущества, указанной в п. 2.1 Договора.

Оплата оставшейся части Стоимости Имущества 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 Имущество не возникает, т.к. право собственности на Имущество переходит к Покупателю только после полной оплаты за Имущество.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит направлению в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество 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 Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Покупатель обязан принять Имущество и право собственности на него 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 Имущество.

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

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 Имущество, 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 _____

ВНИМАНИЕ:

Данный проект является предварительной редакцией документа.

Окончательная редакция документа может быть составлена исключительно по итогам торгов.