**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА №\_\_\_\_**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года

**Кучеров Михаил Игоревич** (дата рождения: 14.10.1984, место рождения: Одесская область, гор. Белгород-Днестровский, с. Молога, СНИЛС: 122-831-604 24, ИНН 343902255180, регистрация по месту жительства: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. 40 лет Октября, д. 180), в лице Финансового управляющего Тимофеева Льва Игоревича (ИНН:027607544744, СНИЛС 128-519-059 70, адрес для корреспонденции: 117216, Москва а/я 38, члена Ассоциации арбитражных управляющих "Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления" адрес СРО: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 4), действующий на основании Арбитражного суда Волгоградской области от 11.04.2022 по делу № А12-17835/2021, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

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

1. **Предмет Договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества – земельный участок, расположенный в Смоленской области (далее по тексту – Имущество):

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1.2. Имущество, реализуемое в соответствии с настоящим договором, находится в залоге у ООО «СтарБанк» (ИНН 8905007462).

1.3. В соответствии с положениями пункта 15 Постановления Пленума ВАС РФ от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», получение согласия залогодержателя на распоряжение предметом залога необходимо только в ходе таких процедур банкротства как внешнее управление и финансовое оздоровление.

Из положений ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», регулирующим порядок реализации имущества в рамках конкурсного производства, не усматривается, что имущество может быть отчуждено лишь при наличии согласия залогодержателя и при наличии сведений о том, что запись об ипотеке погашена.

В соответствии с абзацем 6 пункта 5 статьи 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "О несостоятельности (банкротстве)": «Продажа заложенного имущества в соответствии с настоящей статьей влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога».

В соответствии с пунктом 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя», следующим образом: «Продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве».

Таким образом, погашение записей об ограничении (обременении) права (ипотеки) совершается органом, осуществляющим государственную регистрацию перехода права собственности. При этом для погашения записей об ограничении (обременении) права (ипотеки), согласие залогодержателя, а также представления совместного заявления залогодателя и залогодержателя о погашении записей об ипотеки не требуется.

1.4. В соответствии с ФЗ от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", указанное в п.1.1. настоящего Договора Имущество Покупатель приобретает по результатам продажи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ имущества должника с торгов, в соответствии с Протоколом РАД-\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по продаже имущества Кучерова Михаила Игоревича по лоту № 1

1.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Имущество не продано, в споре под запрещением (арестом) не состоит, в аренду (краткосрочную или долгосрочную) не сдано, в качестве вкладов не внесено.

1. **Стоимость Имущества и порядок его оплаты.**

2.1. Стоимость Имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

2.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_ рублей, перечисленный Покупателем, засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.3. За вычетом суммы задатка Покупатель должен уплатить сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, НДС не облагается.

Оплата производится на банковский счет должника Кучерова Михаила Игоревича, № 40817810438064579691 в ПАО "Сбербанк России", БИК 044525225 к/с 30101810400000000225.

2.4. Срок оплаты стоимости имущества составляет 30 (Тридцать) дней со дня подписания настоящего Договора. До оплаты цены Имущества в полном объеме Покупатель не вправе требовать от Продавца передачи Имущества.

2.5. Факт оплаты Имущества удостоверяется выпиской с указанного в п. 2.3 настоящего Договора счета, подтверждающей поступление денежных средств в счет оплаты Имущества.

**III. Передача Имущества**

3.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

3.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня оплаты Имущества в полном объеме.

3.3. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Продавец передаёт Покупателю, а Покупатель принимает у Продавца Имущество в том качественном состоянии, как оно есть на момент подписания настоящего Договора. Проверка качества Имущества, осуществляется до подписания передаточного акта.

Обязанность Продавца по передаче Имущества считается исполненной с момента подписания передаточного акта.

3.4. Стороны согласовали, что у Покупателя отсутствуют требования относительно качества и целей использования Имущества. Продавец не предоставляет Покупателю гарантий качества в отношении передаваемого Имущества, а также гарантий соответствия установленным законодательством требованиям в отношении Имущества и произведённых неотделимых улучшений, перепланировок, реконструкции и переоборудования, а также в отношении установленных технологических сетей (электро-, тепло-, водоснабжения), систем вентиляции и кондиционирования, телефонных и иных сетей связи, охранной и пожарной сигнализации, иного установленного оборудования.

**IV. Переход права собственности на Имущество**

4.1. В соответствии со ст. 131, 551 ГК РФ переход права собственности на Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, от Продавца к Покупателю подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Покупатель приобретает право собственности на указанное Имущество с момента государственной регистрации перехода права собственности на него. Обращение в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в г. Москва, и подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, от Продавца к Покупателю, осуществляется Сторонами настоящего Договора только после полной оплаты стоимости Имущества Покупателем, в размере, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора.

До момента полной оплаты стоимости Имущества Покупатель не вправе требовать государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора.

4.2. Расходы по регистрации перехода права собственности на Имущество несёт Покупатель.

**V. Ответственность сторон, расторжение договора.**

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору и расторгнуть Договор в одностороннем порядке:

- в случае отказа или уклонения Покупателя от подписания настоящего договора в течение пяти дней с даты получения предложения заключить договор купли-продажи имущества с приложением проекта данного договора в соответствии с представленным предложением о цене имущества. Датой получения предложения о заключении договора купли-продажи победителем торгов считается срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления конкурсным управляющим предложения о заключении договора купли-продажи победителю торгов;

- в случае непоступления денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.3, 2.4 настоящего Договора.

5.3. При наступлении любого их обстоятельств, предусмотренных п. 5.2 настоящего Договора Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, путем направления Покупателю соответствующего письменного уведомления, при этом внесенный задаток Покупателю не возвращается.

5.4. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом уведомления о расторжении договора (одностороннем отказе от договора), при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

**VI. Прочие условия**

6.1. Настоящий Договор является заключенным с момента его подписания Сторонами, и прекращает свое действие в соответствующей части при:

|  |  |
| --- | --- |
| - | надлежащем исполнении Сторонами своих обязательств; |
| - | расторжении в предусмотренных федеральным законодательством и настоящим Договором случаях; |
| - | возникновении оснований, предусмотренных законодательством Российской Федерации. |

6.2. 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.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

6.5. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в судебном порядке в суде по месту нахождения Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

**VII. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**VIII. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель** |
| **Кучеров Михаил Игоревич**  (дата рождения: 14.10.1984, место рождения: Одесская область, гор. Белгород-Днестровский, с. Молога, СНИЛС: 122-831-604 24, ИНН 343902255180, регистрация по месту жительства: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. 40 лет Октября, д. 180), в лице Финансового управляющего Тимофеева Льва Игоревича (ИНН:027607544744, СНИЛС 128-519-059 70, адрес для корреспонденции: 117216, Москва а/я 38, члена Ассоциации арбитражных управляющих "Сибирский Центр Экспертов Антикризисного Управления" адрес СРО: 630091, г. Новосибирск, ул. Писарева, д. 4)  Контактный телефон: +8 (912) 316-14-44\_\_  Электронная почта: special74tmm@gmail.com  Адрес для корреспонденции: 454000, г. Челябинск, а/я 147  Банковские реквизиты Кучерова Михаила Игоревича:  Наименование банка: Филиал «Центральный» ПАО «Совкомбанк»  к/с 30101810150040000763 БИК 045004763 ИНН 4401116480  Счет получателя 40817810950162155353  Конкурсный управляющий  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /**  **м.п.** | Наименование / ФИО  Юридический адрес / Место регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Фактический адрес / Место проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Адрес для направления корреспонденции:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Электронная почта:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Банковские реквизиты:  Банк: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  К/с: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  БИК банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  ИНН банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  КПП банка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Уполномоченное лицо  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |