ПРОЕКТ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ

**г. Краснодар "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

Кутузов Михаил Александрович, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице финансового управляющего Углева Андрея Александровича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2020 г. по делу №А32-40217/2014, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый далее «Покупатель», действующий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор, именуемый далее «Договор» о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.**  Настоящим Договор заключен по результатам проведения открытых электронных торгов, (Протокол № \_\_\_ «О результатах подведения итогов торгов по продаже имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»).

Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество, принадлежащее Кутузову Александру Михайловичу на праве собственности, именуемое далее «Имущество»:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ лота** | **Наименование лота** |
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 744,3 кв.м., инвентарный номер: 8194, Литер: А под Ааа1, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская д. 3а/7, кадастровый (или условный) номер: 23:37:0101007:47. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуальную, площадь 307,5 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Кирова/Таманская д. 3а/7, кадастровый номер: 23:37:0101007:8. |

Покупатель уведомлен, что Имущество обременено ипотекой в пользу кредитора Банк «ТРАСТ» (ПАО).

Покупатель уведомлен, что в жилом доме может находиться имущество третьих лиц.

Состояние и комплектность Имущества проверены Покупателем до подписания настоящего Договора. Покупатель уведомлен о том, что имущество продается в рамках процедуры банкротства и согласен с тем, что при продаже действует принцип «осмотрено-одобрено».

Имущество оборудовано инженерными системами. Покупатель уведомлен о количестве, качественных характеристиках, работоспособности инженерных систем.

Покупатель уведомлен, что часть здания дома № 3 по ул. Кирова, примыкающего к жилому дому с кадастровым номером 23:37:0101007:47 на анализируемом участке, оказалась за кадастровыми границами земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:3 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова, 3, и расположено частично в границах земельного участка с кадастровым номером 23:37:0101007:8 по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/ул. Таманская, № 3а/7.

Финансовый управляющий не несет ответственности за качество продаваемого имущества.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.** Продавец обязан:

**2.1.1.** Передать Покупателю в его собственность без каких-либо изъятий Имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п. 1.1., техническую и иную имеющуюся документацию на Имущество.

**2.1.2.** Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав.

**2.2.** Покупатель обязан:

**2.2.1.** Оплатить приобретаемое Имущество в полном объеме (п. 3.1 настоящего договора) путем безналичного перечисления денежных средств в порядке и в сроки, предусмотренные п.п. 3.2. настоящего договора.

**2.2.2.** Принять Имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

**2.2.3.** Представить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**3. ЦЕНА ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**3.1.** Цена продажи Имущества определена в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек**.

**3.2.** Продавец и Покупатель пришли к соглашению, что оплата по настоящему договору осуществляется безналичным расчетом в следующем порядке:

- в течение тридцати календарных дней с момента подписания настоящего договора Покупатель вносит 100% от суммы, подлежащей к оплате, указанной в п. 3.1. настоящего договора, за вычетом ранее внесенного задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., а именно сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек**, по нижеуказанным банковским реквизитам:

Получатель платежа:

Кутузов Александр Михайлович.

Краснодарский РФ АО «Россельхозбанк» г. Краснодар

ИНН: 7725114488

КПП: 231002002

ОКПО: 55105921

Адрес: 350038, г. Краснодар, ул. Короленко, 2

Корреспондентский счет: 30101810700000000536

БИК: 040349536

Номер счета: 40817810303000020713 (Счет для учета денежных средств от реализации залогового имущества)

**3.3.** Все расходы, связанные с переходом права собственности на Имущество несет Покупатель.

**4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**

**4.1.** В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Исполнение договора купли- продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. Право собственности у Покупателя на приобретаемое Имущество возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**4.2.** Передача отчуждаемого Имущества происходит только после полной оплаты Имущества на основании акта приема-передачи, подписанного сторонами, и являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

**4.3.** Риск случайной гибели или порчи Имущества до момента, определенного в п. 4.1. настоящего договора, лежит на Продавце.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение предусмотренных настоящим Договором обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.2.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (Форс-мажор), то есть чрезвычайных и непреодолимых обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, и другие подобные), нормативные или судебные акты, препятствующие Сторонам в выполнении их обязательств, забастовки, и другие обстоятельства, которые Стороны не могут предвидеть и предотвратить.

**5.3.** Если в установленный Договором срок, Покупатель не оплачивает денежную сумму, указанную в п.п. 3.1., 3.2. настоящего договора, то данный Договор расторгается в одностороннем порядке.

**6. СПОРЫ**

**6.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения условий Договора или в связи с ним, будут разрешаться Сторонами путем переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения.

**6.2.** В случае если при разрешении указанных в пункте 6.1 настоящего Договора споров Стороны в течение 10 дней не достигнут взаимоприемлемого решения, спорный вопрос будет решаться в Арбитражном суде Краснодарского края в соответствии с действующим законодательством.

**7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия Сторон.

**7.2.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и скреплены печатями Сторон.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**8.1.** С техническим состоянием Имущества Покупатель ознакомлен и согласен.

**8.2.** Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**8.3.** В случае изменения юридического и/или почтового адреса, обслуживающего банка, банковских реквизитов и иных данных, имеющих значение для исполнения Сторонами своих обязанностей и осуществления ими своих прав по настоящему Договору, Стороны Договора обязаны в пятидневный срок письменно уведомить об этом друг друга.

**8.4.** Настоящий договор составлен и подписан в ТРЕХ подлинных экземплярах, один из которых хранится в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, второй выдается ПРОДАВЦУ, третий - ПОКУПАТЕЛЮ. Все экземпляры Договора идентичны и имеют равную юридическую силу.

**9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  Кутузов Александр Михайлович  (05.04.1956 года рождения, место рождения: г. Анапа; адрес регистрации 353440, г. Анапа, ул. Лермонтова, 116Г, кв. 7;  ИНН 230104048682, СНИЛС 012-264-670 11)  Финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(А.А. Углев) | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |

**АКТ**

**приема-передачи имущества**

**к договору купли-продажи № от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

**г. Краснодар "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.**

Кутузов Михаил Александрович, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице финансового управляющего Углева Андрея Александровича, действующего на основании Определения Арбитражного суда Краснодарского края от 19.06.2020 г. по делу №А32-40217/2014, передает,

а \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый далее «Покупатель», действующий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, принимает следующее Имущество:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ лота** | **Наименование лота** |
| 1 | Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь: 744,3 кв.м., инвентарный номер: 8194, Литер: А под Ааа1, этажность: 5, подземная этажность: 1, адрес (местоположение): Россия, Краснодарский край, г. Анапа, ул. Кирова/Таманская д. 3а/7, кадастровый (или условный) номер: 23:37:0101007:47. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – под жилую застройку индивидуальную, площадь 307,5 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Кирова/Таманская д. 3а/7, кадастровый номер: 23:37:0101007:8. |

Техническое состояние объектов Имущества удовлетворительное и позволяет использовать их в соответствии с назначением.

Покупатель ознакомлен со всей информацией, касаемой передаваемого имущества. Вся имеющаяся документация Покупателем получена.

Наличие, состав инженерных систем Имущества проверена, претензий нет.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  Кутузов Александр Михайлович  (05.04.1956 года рождения, место рождения: г. Анапа; адрес регистрации 353440, г. Анапа, ул. Лермонтова, 116Г, кв. 7;  ИНН 230104048682, СНИЛС 012-264-670 11)  Финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(А.А. Углев) | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) |