Проект договора купли-продажи

**ДОГОВОР   
купли-продажи недвижимого имущества**

город Владивосток "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице финансового управляющего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Решения Арбитражного суда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по делу № А\_\_\_-\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Продавец**, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**Статья 1.Предмет Договора**

1.По настоящему Договору Продавец обязуется передать Покупателю реализованное на открытом аукционе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ следующее имущество **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**:

2.По настоящему Договору Покупатель обязуется принять имущество, указанное в пункте 1 настоящей статьи (далее – Имущество), и оплатить его стоимость.

3. На дату заключения настоящего договора Имущество имеет следующие обременения (ограничения) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

В Имуществе на дату заключения настоящего договора зарегистрированы следующие лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Статья 2.Цена Договора. Расчеты**

1.Продажная цена Имущества **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля**.

Сумма задатка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), внесенная Покупателем на счет "Продавца" в соответствии с Договором о внесении задатка на участие в аукционе по продаже имущества \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зачитывается в счет продажной цены Имущества, установленной абзацем первым настоящего пункта.

Покупатель обязан уплатить Продавцу продажную цену Имущества, установленную абзацем первым настоящего пункта, за вычетом суммы задатка, указанной в абзаце втором настоящего пункта, **всего – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).**

2.Сумма, указанная в абзаце третьем пункта 1 настоящего Договора, уплачивается на счет Продавца.

**Реквизиты расчетного счета Продавца:**

***Счет № 40817810250006280228***

***получатель – Козлов Сергей Александрович***

***ИНН получателя 253812786782***

***ИНН Банка 7707083893***

***кор. счет 30101810600000000608 в Дальневосточное ГУ Банка России***

***БИК 040813608***

***Банк - Дальневосточный банк ПАО "Сбербанк России"***

3.Покупатель считается исполнившим обязанность по оплате Имущества в момент поступления суммы, указанной в абзаце третьем пункта 1 настоящей статьи, на счет, указанный в пункте 2 настоящей статьи.

4.Покупатель обязан перечислить сумму, указанную в абзаце третьем пункта 1 настоящей статьи, на счет, указанный в пункте 2 настоящей статьи, не позднее тридцати дней со дня подписания настоящего договора, а именно не позднее \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

# Статья 3.Переход права собственности на имущество

1.Продавец обязан передать Покупателю, а Покупатель обязан принять Имущество в течение десяти дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на имущество и перечисления суммы, указанной в пункте 1 статьи 2 настоящего Договора, на счет, указанный в пункте 2 статьи 2 настоящего Договора.

2.Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по передаточному акту по форме, прилагаемой к настоящему Договору.

Продавец считается исполнившим обязанность по передаче Имущества с момента подписания передаточного акта в соответствии с абзацем первым настоящего пункта.

В случае уклонения одной из Сторон от подписания передаточного акта применяются последствия, установленные гражданским законодательством Российской Федерации.

3.Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента подписания передаточного акта.

В случае уклонения Покупателя от подписания передаточного акта риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента, когда передаточный акт должен быть подписан (в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи).

4.С момента подписания передаточного акта, а в случае уклонения Покупателя от подписания передаточного акта – с момента, когда передаточный акт должен быть подписан Покупатель несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Имущества.

5. Покупателю известно фактическое состояние недвижимого имущества, претензий по качеству Покупатель не имеет.

6. Стороны обязуются подать необходимые документы и экземпляры настоящего договора для государственной регистрации перехода права собственности на имущество в управление Росреестра в течение 10 дней с момента полной оплаты цены настоящего договора со стороны Покупателя.

**Статья 4.Прекращение Договора**

1.Прекращение обязательств из настоящего Договора происходит в случаях и в порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, а так же по соглашению сторон.

3.В случае невнесения (неполного внесения) Покупателем суммы, указанной в абзаце третьем пункта 1 статьи 2 настоящего Договора, на счет, указанный в пункте 2 статьи 2 настоящего Договора, в срок, указанный в пункте 4 статьи 2 настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым. При этом каждая Сторона вправе требовать от другой Стороны возврата исполненного по настоящему Договору. Задаток, внесенный Покупателем в случае уклонения от уплаты цены настоящего договора, Покупателю не возвращается. В случае расторжения настоящего договора по указанному основанию все возможные издержки связанные с его расторжением возлагаются на Покупателя. Расторжение осуществляется в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю уведомления о расторжении.

**Статья 5.Ответственность Сторон. Разрешение споров**

1.Если иное не установлено настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств из настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств из настоящего Договора, если такое неисполнение (ненадлежащее исполнение) вызвано обстоятельствами, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить (непреодолимая сила).

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в силу указанных обстоятельств будет не в состоянии надлежащим образом исполнить обязательства из настоящего Договора, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, а также о предполагаемом сроке их действия.

В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в силу указанных обстоятельств будет не в состоянии надлежащим образом исполнить обязательства из настоящего Договора, обязана принять все необходимые меры в целях уменьшения убытков обеих Сторон. В случае непринятия мер, которые Сторона должна была и могла принять в целях уменьшения убытков, указанная Сторона обязана возместить другой Стороне причиненные ее бездействием убытки.

3.В случае возникновения споров, связанных с исполнением настоящего Договора, Стороны принимают меры по урегулированию разногласий путем переговоров.

В случае, если в результате переговоров не достигнуто согласие, а также в случае, если одна из Сторон уклоняется от участия в переговорах, споры разрешаются в судебном порядке в Ленинском районном суде Приморского края.

**Статья 6.Заключительные положения**

1.В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

2.Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

3.Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры Договора тождественны друг другу, имеют равную юридическую силу. Один экземпляр вручается Покупателю, один – Продавцу, один передается в регистрирующий орган. Все расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

**Статья 7. Особые условия.**

1. В связи с реализацией имущества «Продавца», находящегося в процедуре банкротства, принудительно Финансовым управляющим, действующим на основании Решения Арбитражного суда, «Покупатель», заключая настоящий договор, принимает на себя риски последствий, связанных с возможными действиями «Продавца», такими как: отказ от добровольного освобождения имущества (выселения) после заключения настоящего договора, отказ от добровольного снятия с регистрационного учета в органах УФМС, иные действия «Продавца». При этом «Покупатель» осведомлен и согласен с возможной задержкой сроков передачи имущества, определенных п. 1 ст. 3 Настоящего договора, по вине «Продавца», согласен предпринимать действия, совместные с Финансовым управляющим, направленные на достижение цели настоящего договора.
2. Покупатель осведомлен о сумме задолженности за капитальный ремонт, не оплаченной Продавцом, обязанность по оплате которой, переходит на Покупателя с момента перехода права собственности на имущество. Покупатель осведомлен о наличии зарегистрированных лицах в Имуществе.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** Финансовый управляющий/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Покупатель:** |

Приложение

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года

**Акт**

**приема-передачи Имущества**

город Владивосток "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в лице финансового управляющего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. по делу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **Продавец**, передал, а\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Покупатель, принял на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. следующее Имущество:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Имущество по договору полностью удовлетворяют Покупателя и соответствуют условиям настоящего договора.

|  |  |
| --- | --- |
| Передал: | Принял: |
| Финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
|  |  |