**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Новосибирск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

Леухин Вячеслав Михайлович (дата рождения: 07.05.1971, место рождения: Новосибирск, СНИЛС 074-545-582 86, ИНН 543305315458, регистрация по месту жительства: 633100, Новосибирская область, с. Толмачево, ул. Центральная, 77), находящийся в процедуре банкротства на основании решения Арбитражного суда Новосибирской области от 28.05.2020 по делу № А45-38116/2019, **в лице финансового управляющего Ершовой Ольги Равиловны**, действующей на основании Определения Арбитражного суда Новосибирской области от 13.04.2021 по делу № А45-38116/2019, далее именуемый – **Продавец**, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый далее – **Покупатель**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕT ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим Договором Продавец обязуется в предусмотренный договором срок передать Покупателю в собственность недвижимое имущество, указанное в настоящем пункте, а Покупатель обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять данное недвижимое имущество:

**Индивидуальный жилой дом общей площадью 128 кв.м., количество этажей: 2, кадастровый номер 54:19:030101:1192 и Земельный участок, кадастровый номер 54:19:030101:773, для ведения личного подсобного хозяйства, с расположенными на нем баней из бруса и прочими хозяйственными постройками, расположенные по адресу: Новосибирская обл., Новосибирский р-н, с. Толмачево, ул. Центральная, 77.**

* 1. Указанное имущество находится в залоге у Васина Александра Николаевича на основании Определения АС НСО от 07.09.2022 г. по делу № А45-38116/2019, договора Цессии от 27.07.2022 г., Договора о залоге недвижимого имущества № З-ДЗН-015/19 от 17.10.2019 г.
  2. Земельный участок принадлежит на праве собственности должнику. Жилой дом находится в долевой собственности супругов: 1/2 принадлежит должнику, 1/2 - его супруге Леухиной Светлане Владимировне.
  3. Правом пользования жилым помещением обладает супруга должника – Леухина Светлана Владимировна.

**2. ЦЕНА ИМУЩЕСТВА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена недвижимого имущества по настоящему Договору определяется на основании Протокола торгов №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проведенных на электронной торговой площадке «Lot-online» (АО «Российский аукционный дом»), адрес в сети Интернет: https://lot-online.ru/ (далее - ЭТП), в соответствии с которым Покупатель признан победителем торгов по продаже недвижимого имущества (Лот №\_\_) и составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. НДС не предусмотрен.

Цена не пересматривается, изменению и индексации не подлежит.

2.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, что составляет 10 (Десять) % от начальной цены продажи имущества, перечислены Покупателем в качестве задатка на специальный банковский счет Должника (№ 40817810544051267323 в Сибирском банке ПАО «СБЕРБАНК», ИНН Банка 7707083893, кор. счет 30101810500000000641, БИК 045004641).

2.3. Денежные средства, оплаченные Покупателем в качестве задатка, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитываются в счет оплаты общей стоимости Имущества.

Оставшаяся сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), подлежит оплате Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

Оплата производится посредством безналичного перечисления денежных средств на специальный банковский счет Должника (№ 40817810544051267323 в доп. офисе №8047/0599 СИБИРСКОГО БАНКА ПАО «СБЕРБАНК», ИНН Банка 7707083893, кор. счет 30101810500000000641, БИК 045004641, получатель – Леухин Вячеслав Михайлович, ИНН 543305315458. Назначение платежа «Оплата по договору купли-продажи недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.».

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА И**

**ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ К ПОКУПАТЕЛЮ**

3.1. Передача Продавцом Имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем его обязанности по оплате общей стоимости Имущества, установленной пунктом 2.1. настоящего Договора, в полном объеме.

3.2. Переход права собственности на недвижимое имущество, указанное в п.1.1 настоящего договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

3.3. Право собственности на приобретаемое имущество у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода соответствующего права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

3.4. Риски случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

3.5. С момента фактической передачи Имущества Покупателю, он за свой счет несет все расходы, связанные с эксплуатацией указанного Имущества.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п.1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи.

4.1.2. Совершить все предусмотренные законодательством РФ действия для осуществления государственной регистрации перехода от Продавца к Покупателю прав, приобретаемых по настоящему договору, в том числе явиться и сдать все необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, подписать необходимые заявления не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять недвижимое имущество от Продавца.

4.2.2. Оплатить стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.1. настоящего Договора, в соответствии с условиями, предусмотренными п.2.3. настоящего Договора.

4.2.3. Совершить все предусмотренные законодательством РФ действия для осуществления государственной регистрации перехода от Продавца к Покупателю прав, приобретаемых по настоящему договору, в том числе явиться и сдать все необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, подписать необходимые заявления не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ с учетом положений настоящего Договора.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5.4. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.5. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора, Продавец вправе требовать у Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.6. В случае существенного нарушения Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора, Продавец вправе заявить об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю письменного уведомления, при этом датой расторжения Договора считается дата получения Покупателем уведомления о расторжении Договора.

Для целей настоящего Договора, учитывая нахождение Продавца в процедуре конкурсного производства, существенным нарушением сроков оплаты считается допущение Покупателем просрочки исполнения обязательства более чем на 30 календарных дней.

При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, уплаченный задаток Покупателю не возвращается.

5.7. В случае отказа Покупателя от оплаты стоимости имущества по настоящему договору купли-продажи Покупатель обязан возместить Продавцу расходы на проведение повторных торгов по продаже данного имущества.

**6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1. На момент заключения настоящего Договора Покупатель ознакомился с состоянием объекта недвижимости и претензий к Продавцу не имеет.

6.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров на основе действующего законодательства РФ, а при невозможности – путем обращения в суд по месту нахождения недвижимого имущества.

Претензионный порядок разрешения споров по настоящему Договору не предусмотрен.

6.3. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, один – для Покупателя, один – для Продавца.

6.4. Приложение: Выписка из домовой книги.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Леухин Вячеслав Михайлович** (дата рождения: 07.05.1971, место рождения: Новосибирск, СНИЛС 074-545-582 86, ИНН 543305315458, регистрация по месту жительства: 633100, Новосибирская область, с. Толмачево, ул. Центральная, 77  **в лице финансового управляющего Ершовой Ольги Равиловны**, действующей на основании Определения Арбитражного суда Новосибирской области от 13.04.2021 по делу № А45-38116/2019, телефон 8 (383) 2554600, эл.почта [ole-arbitr@bk.ru](mailto:ole-arbitr@bk.ru)  **Финансовый управляющий**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ершова О.Р.** | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |