

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № П5-14

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

Финансовый управляющий **Смирнова Валерия Аркадьевича** (дата рождения: 02.08.1955 г., дата смерти: 12.12.2019, место рождения: город Москва, ИНН 772505001701, СНИЛС 020-876-243 39, последнее место регистрации: г. Москва, ул. Гарибальди, д. 36, кв. 450, далее по тексту – **Должник**, признан несостоятельным (банкротом) и введена процедура реализации имущества. Финансовым управляющим утвержден **Можаев Игорь Сергеевич** (ИНН 772603850140, СНИЛС 038-742-113-57) - член Ассоциации СОАУ «Меркурий» (ОГРН 1037710023108, ИНН 7710458616, адрес: 125047, Российская Федерация, г. Москва, ул. 4-я Тверская-Ямская, д. 2/11, стр. 2), \_\_\_\_\_ г.р., паспорт серии \_\_\_\_\_ выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по р-ну \_\_\_\_\_, действующий на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 22.06.2020 г. по делу № А40-298565/19-179-363 Ф, Определения Арбитражного суда по делу № А40-298565/19-179-363 Ф от 08.04.2022, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «Покупатель», паспорт \_\_\_\_\_, согласия супруги \_\_\_\_\_, действующий от собственного имени, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании протокола об итогах торгов, проведенного Продавцом № РАД \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, размещенного на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» (адрес [www.lot-online.ru](http://www.lot-online.ru)), с другой стороны, заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый «Договор», о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора следующее имущество, далее по тексту именуемое как «Имущество»:

Лот №	Наименование
1	<b>Жилой дом площадью 726,1 кв.м., кадастровый номер 50:23:0030143:531 расположен: МО, Раменский р-н, п.Удельная, ул. Пушкина д.5 на двух земельных участках: с кадастровым номером 50:23:0070204:197, площадью 1362 кв.м. и кадастровым номером 50:23:0070204:165 площадью 1313 кв.м. На земельных участках имеются в наличии подсобные постройки, а именно дом охраны примерной площадью 36 кв.м. и летний дом примерной площадью 125 кв.м., совместно именуемое как Имущество</b>

далее – «Имущество».

Имущество приобретается Покупателем в состоянии «как есть». После подписания Акта передачи Имущества от Продавца к Покупателю, любые претензии к качеству переданного имущества, в том числе неисправности инженерного и иного оборудования Имущества, отсутствию ключей от запорных механизмов, претензии к качеству отделки и прочее, комплектности документации, относящегося к Имуществу, предъявлены быть не могут.

## 2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена Имущества является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель обязуется в течение 30 календарных дней с момента заключения Договора оплатить Продавцу сумму, определенную п.2.1. Договора, за вычетом задатка, внесенного Покупателем на счет Продавца в соответствии с Договором о задатке в размере **2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) рублей**.

2.3. Оплата производится Покупателем путем перечисления денежных средств в порядке и размере, определенных п.п. 2.1., 2.2. Договора, на счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

Сумма перечисленного Покупателем на счет Продавца задатка для участия в торгах засчитывается в счет цены Имущества по Договору.

2.4. Обязательство Покупателя по оплате Имущества считается исполненным с момента поступления денежных средств в счет оплаты Имущества на счет Продавца по реквизитам, указанным в п.7 настоящего Договора, в полном объеме. Переход права собственности на

Имущество осуществляется после поступления на счет Продавца в полном объеме денежных средств.

2.5. Все расходы, связанные с заключением Договора, а также с регистрацией права собственности в реестре прав на недвижимое имущество, несет Покупатель.

2.6. Продавец обязуется не расходовать денежные средства, полученные согласно п.2.1-2.4 настоящего Договора, в оплату за Имущество, до даты регистрации за Покупателем права собственности на Имущество в реестре прав на недвижимое имущество. Настоящее условие соблюдается Продавцом, если Покупатель совершает действия, очевидно свидетельствующие о его намерении зарегистрировать право собственности на себя максимально быстро.

2.7. В случае, если государственными органами или судом будет наложен запрет на Имущество, не позволяющий совершение с Имуществом действий по регистрации права собственности за Покупателем, что сделает невозможным заключение или исполнение настоящего договора, а Продавец не оспаривает в судебном или административном порядке наложенные третьими лицами ограничения, в том числе путем подачи иска с требованиями признать право собственности за Покупателем в течение 3 (Трех) месяцев с момента выявления ограничений на регистрацию права, либо по истечении 10 рабочих дней с даты вынесения судами первой кассационной инстанции не благоприятного решения по искам, заявленным Продавцом, предметом которых является исполнение настоящего договора, Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора купли-продажи Имушества, направив Продавцу односторонний отказ от исполнения настоящего Договора.

В случае, если Имущество передано Покупателю по акту передачи Имушества от Продавца к Покупателю, односторонний отказ от исполнения настоящего договора считается совершенным с даты обратной передачи Имушества от Покупателя к Продавцу.

Покупатель при передаче Продавцу Имушества обязан вернуть его в состоянии не хуже, чем оно было в момент его передачи Покупателю. Если состояние Имушества ухудшилось по сравнению с тем, как оно имело место в момент его передачи, размер компенсации должен быть разрешен в судебном порядке.

Продавец, получивший уведомление от Покупателя об отказе в одностороннем порядке от Договора и подписавший акт приема от Покупателя Имушества с учетом положения п.2.8 настоящего Договора, если Имущество ранее было передано Покупателю, обязан перечислить цену, указанную в пункте 2.1 Договора, в течение 7 рабочих дней с даты, следующей за датой получения уведомления Покупателя полностью, за вычетом из этой суммы комиссии банка за совершение такого платежа.

При отказе Покупателя от выполнения Договора, а также при невозможности исполнить Договор по причине действия третьих лиц, Продавец возвращает полученный от Покупателя задаток в размере полученной суммы задатка.

Не возвращается в двойном размере задаток в случае, если настоящий Договор или перешедшее право собственности будет оспорено третьими лицами, за исключением случаев, когда Продавец достоверно знал о возможных претензиях третьего лица, однако не поставил в известность об этом Покупателя.

2.8. В случае, указанном в п.2.7 настоящего Договора, Имущество возвращается Покупателем Продавцу по акту передачи. Продавец вправе из суммы, подлежащей Продавцу, удержать задолженность по коммунальным платежам за все время пользования Покупателем Имуществом. При этом время пользования рассчитывается с даты подписания Акта передачи, по которому Покупатель принимает имущество, по дату подписания Акта передачи, по которому Продавец получает Имущество от Покупателя.

2.9. В случае, если Покупатель отказался подписывать Акт передачи, по которому Продавец передает Покупателю Имущество, по причине ненадлежащего качества Имушества или его некомплектности, задаток возвращается Покупателю в случае, если Покупатель заключил настоящий Договор, не получив при этом возможности осмотреть состояние Имушества до его продажи.

### **3. Передача Имушества**

3.1. Имущество передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи Имушества, подписываемому полномочными представителями Сторон в течение 5 (пяти) дней после поступления денежных средств в счет оплаты Имушества на счет Продавца в полном объеме.

Имущество может быть передано Покупателю и ранее этого срока. Оформление в органах Росреестра прав собственности на Покупателя производится, если иное не заявлено Продавцом, после даты передачи ему Имущества по Акту приема-передачи.

Продавец вправе задержать передачу Имущества Покупателю по Акту приема-передачи до даты регистрации права собственности на Имущество за Покупателем. В этом случае Акт приема-передачи должен быть заключен в течение 5 (пяти) дней с даты, когда Продавцу стало известно о регистрации за Покупателем права собственности на Имущество.

3.2. С даты подписания Акта приема-передачи Имущества Сторонами, ответственность за сохранность Имущества, бремя его содержания, равно как и риск случайной порчи или гибели Имущества, несет Покупатель.

3.3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания

3.4. Принятое Покупателем Имущество возврату не подлежит, если иное не указано в Договоре.

#### **4. Обязанности сторон**

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Передать Покупателю Имущество вместе со всеми имеющимися относящимися к нему документами в течение 5 (Пяти) дней с момента поступления денежных средств в счет оплаты Имущества в полном объеме на счет Продавца.

4.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Акта приема-передачи Имущества.

4.1.3. Обеспечить явку уполномоченного представителя и оказать содействие в регистрации прав на недвижимое имущество за новым собственником.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Произвести оплату Имущества в порядке, установленном п.п.2.1-2.2. Договора.

4.2.2. Принять Имущество в порядке и в сроки, предусмотренные п.3.1. Договора.

4.2.3. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания Акта приема-передачи Имущества.

4.2.4. Оплатить в полном объеме расходы, связанные с переходом права собственности на Продавца.

#### **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения сроков по оплате Имущества более чем на 10 (Десять) дней с Покупателя могут взыскиваться пени в размере 0,1% (одной десятой процента) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае просрочки Покупателя по полной оплате цены товара, Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор в любой срок после допущения Покупателем просрочки платежа.

Порядок такого одностороннего расторжения договора следующий: Продавец выносит одностороннее решение о расторжении договора и направляет его на указанный в договоре адрес Покупателя заказным или ценным письмом.

Договор считается расторгнутым в момент передачи Продавцом ценного письма, содержащим решение о расторжении договора, для пересылки организации - Почта России.

#### **6. Прочие условия**

6.1. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

6.3. Расторжение Договора возможно по взаимному соглашению Сторон, совершенному в письменной форме.

#### **7. Место нахождения и банковские реквизиты Сторон**

**Продавец:** Финансовый управляющий  
Смирнова Валерия Аркадьевича – Можаяв  
Игорь Сергеевич  
Почтовые реквизиты: 117570, Москва, ул.  
Красного Маяка, д.22 кор.2 оф.50  
Платежные реквизиты:

**ФИО получателя: Можаяв Игорь Сергеевич ФУ Смирнова Валерия Аркадьевича ИНН 772603850140**

**Банк получателя - ПАО Сбербанк;  
Корр/счет банка 30101810400000000225  
в ГУ Банка России по ЦФО; БИК банка  
044525225; КПП 773643001; ИНН  
7707083893; ОКПО 57972160; ОГРН  
1027700132195; Счет получателя:  
40817810838061415167;**

**Финансовый управляющий Смирнова В.А.**

\_\_\_\_\_/Можаяв И.С. /

**Покупатель:**

Платежные реквизиты:

**ФИО получателя:**

**Банк получателя -**

**Корр/счет банка ; БИК банка ; КПП ; ИНН ;**

**ОКПО ; ОГРН ; Счет Покупателя: \_\_\_\_\_;**

**Покупатель**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /