ПРОЕКТ

ДОГОВОР

КУПЛИ-ПРОДАЖИ №

город \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» 2023 года

Романькин Роман Сергеевич (дата и место рождения: 29.05.1986, г. Ленинград, место жительства (регистрации): 193231, г. Санкт-Петербург, пр. Российский д.5, кв.121; СНИЛС 113-239-877-45, ИНН 781133888411) (далее – Продавец), в лице финансового управляющего Овчинниковой Анны Владимировны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.10.2022 года по делу №А56-91055/2022, с одной стороны, и

ФИО, дата рождения, место рождения , гражданство, пол, паспорт № , выдан кем, когда , код подразделения, зарегистрированный по адресу: (далее – Покупатель), действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны,

при одновременном упоминании – Стороны, в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.07.2015 г. № 495, иными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в сфере несостоятельности (банкротства), а также Положением о порядке, сроках и условиях продажи имущества, утвержденного Определением Арбитражного суда СПб и ЛО по делу по делу №А56-91055/2022 от 05.07.2023 г., заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – Договор):

1. Предмет Договора

1.1. На основании Протокола о результатах торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника РАД- от года, Положения об условиях и порядке реализации имущества, принадлежащего, утвержденного Определением Арбитражного суда СПб и ЛО по делу 05.07.2023 г. , Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество:

1/18 доли в праве общей собственности на квартиру общей площадью 65,3 кв.м., расположенную по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Романовка, д. 28, кв. 52 (далее – Недвижимое имущество).

1.2. Продавец гарантирует, что после вступления финансового управляющего в должность недвижимое имущество не отчуждалось Продавцом по договору купли-продажи, мены, дарения, иному договору, не вносилось в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), Недвижимое имущество не передавалось финансовым управляющим третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления, иным договорам.

1.3. Право собственности на Недвижимое имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения органом регистрации прав – Федеральной кадастровой палатой Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) – записи о переходе права собственности в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

1.4. В недвижимом имуществе зарегистрированы следующие лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Цена Договора, порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора составляет рубль 00 коп. В соответствии с пп.15 п. 2 ст.146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества должников, признанных несостоятельными (банкротами), не облагаются НДС.

2.2. Задаток в размере, внесенный Покупателем платежным поручением № от г., засчитывается в счет выплаты цены настоящего Договора.

Окончательный расчет по настоящему Договору в размере рубль 00 коп. должен быть полностью произведен Покупателем в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, т.е. не позднее г.

2.3. Покупатель считается совершившим платеж с момента поступления денежных средств на счет Продавца, реквизиты которого указаны в настоящем договоре.

2.4. Расходы по нотариальному удостоверению сделки, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, уплатой необходимых пошлин, комиссий, а также иные связанные с исполнением настоящего договора, иные направленные на заключение и исполнение настоящего Договора, расходы, возлагаются на Покупателя.

3. Взаимодействие Сторон

3.1. До заключения настоящего Договора Покупателю предоставлена возможность осмотреть Недвижимое имущество. Согласно выводам, сделанным Покупателем, недостатки, препятствующие использованию Недвижимого имущества для целей Покупателя, а также претензии к текущему состоянию Недвижимого имущества отсутствуют. Претензии к Продавцу, связанные с состоянием (качеством) Недвижимого имущества (в том числе несущих конструкций, инженерных сетей), у Покупателя отсутствуют.

3.2. До заключения настоящего Договора Покупателю предоставлена возможность ознакомиться с документами и получить сведения, касающиеся Недвижимого имущества и прав третьих лиц на него. Согласно выводам, сделанным Покупателем, Покупатель располагает всеми сведениями и документами, которые носят для него существенный характер, являются необходимыми и достаточными для заключения настоящего Договора. Претензии к Продавцу, связанные с документами и сведениями, связанными с Недвижимым имуществом, у Покупателя отсутствуют.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что прочие документы и сведения (технического, юридического, иного характера), которые отсутствовали у Продавца или не были запрошены Покупателем, в том числе документы и сведения, касающиеся отсутствия либо наличия прав третьих лиц на Недвижимое имущество, дополнительных ограничений, действующих в отношении Недвижимого имущества (например, право доступа технических служб), отсутствия либо наличия задолженности, связанной с содержанием Недвижимого имущества (например, задолженности по оплате энергоносителей), дополнительных условий продления (заключения) договоров, касающихся Недвижимого имущества (например, договоров энергоснабжения), не носят для Покупателя существенный характер и не являются необходимыми для заключения настоящего Договора. Последующее получение таких документов и сведений Покупателем не может служить основанием для изменения условий настоящего Договора.

3.4. Получение и восстановление документов, заключение, изменение и расторжение договоров, касающихся Недвижимого имущества, осуществляется Покупателем после регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае, если совершение данных действий невозможно без участия Продавца, Продавец оказывает Покупателю необходимое разумное содействие.

3.5. Стороны осуществляют прием-передачу Недвижимого имущества в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты полной выплаты Покупателем цены настоящего Договора.

3.6. Стороны обращаются в орган регистрации прав – Федеральную кадастровую палату Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – с требованием о государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Недвижимого имущества.

4. Ответственность Сторон. Расторжение Договора

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств.

4.2. Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты Недвижимого имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 2.1., 2.2 настоящего Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Недвижимого имущества.

В этом случае Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия настоящего Договора заказным письмом по адресу, указанному в разделе 6 Договора.

Договор прекращает свое действие с даты получения Покупателем указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Недвижимого имущества и утрачивает внесенный задаток в размере, указанном в п. 2.2. настоящего Договора. При отсутствии уведомления о вручении/отметки о получении корреспонденции нарочным уведомление считается полученным Покупателем на десятый рабочий день с даты ее отправки по адресу, указанному в настоящем договоре.

В этом случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия настоящего Договора не требуется.

4.3. В случае отказа или уклонения Покупателя от подписания настоящего Договора купли-продажи в течение пяти дней с даты его получения внесенный задаток Покупателю не возвращается, и включается в конкурсную массу Продавца.

4.4. В случае просрочки Покупателем принятия Недвижимого имущества в установленный в настоящем Договоре срок он уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% от общей стоимости Недвижимого имущества за каждый день просрочки, но не более10% от этой стоимости.

4.5. В случае если Покупатель отказывается от принятия Недвижимого имущества, то настоящий Договор прекращает свое действие с момента уведомления Покупателем Продавца об отказе в получении Недвижимого имущества либо осуществления действий, явно свидетельствующих о таком отказе, при этом Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере внесенного задатка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора

В предусмотренном настоящим пунктом случае Покупателю возвращаются перечисленные им в счет оплаты Недвижимого имущества денежные средства за вычетом суммы штрафа. Удержанная сумма денежных средств засчитывается в счет уплаты Покупателем штрафа за неисполнение обязанности по принятию Недвижимого имущества.

4.6. В случае, уклонения одной из Сторон от государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, другая Сторона вправе потребовать в судебном порядке государственной регистрации перехода права собственности.

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

5. Заключительные положения

5.1. При заключении настоящего Договора Стороны учитывают положения ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым при продаже объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, который находится в собственности продавца, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый продаваемым объектом недвижимостью и необходимый для его использования; а при продаже объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, который не принадлежит продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

5.2. Все споры, связанные с настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров. Стороны устанавливают претензионный порядок разрешения споров, в рамках которого срок ответа на претензию не должен превышать 5 (пять) рабочих дней.

5.3. В случае, если переговоры не привели к разрешению спора, спор подлежит рассмотрению в арбитражном суде либо в суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Продавца.

5.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

5.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Продавца, Покупателя, а также для органа регистрации прав – Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ  Продавец: | ПОКУПАТЕЛЬ  Покупатель |