Договор купли-продажи

(проект договора с использованием кредитных средств)

г. Самара «\_\_» августа 2023 года

**Финансовый управляющий Макловская Елена Анатольевна**, член Ассоциации «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Меркурий», регистрационный номер 17921, ИНН 636203772016, адрес для направления корреспонденции: 443066, Самарская область, г. Самара, ул. Антонова-Овсеенко, д. 63, кв. 36, действующая **от имени должника Сметанникова Алексея Владимировича**, 15.07.1993 года рождения, место рождения: гор. Самара, ИНН 631930493882, СНИЛС 175-240-223 44, адрес регистрации: Самарская область, г. Самара, ул. Рыльская, д. 26, кв. 11, а также **от имени Сметанниковой Оксаны Сергеевны,** 27.11.1992 года рождения, место рождения: гор. Самара, на основании решения Арбитражного суда Самарской области № А55-7020/2022, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и [ФИО Победителя торгов-Заемщика/Титульного созаемщика], именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», на основании Протокола от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ о результатах торгов от [Дата], заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество, указанное в настоящем пункте, а Покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную Договором денежную сумму, а также выполнить все иные установленные Договором условия и обязательства.

Предметом Договора является следующее имущество: Однокомнатная квартира, назначение - жилое, общей площадью 32,1 кв.м., расположенная по адресу: Самарская область, г. Самара, район Промышленный, ул. Рыльская, д. 26, кв. 1, кадастровый (условный) номер 63:01:0738001:1530, принадлежащее на праве общей совместной собственности: Сметанникову Алексею Владимировичу, Сметанниковой Оксане Сергеевне на основании Договора купли-продажи квартиры, документ нотариально удостоверен 22.02.2019г. Коршиковым Д.С., временно исполняющим обязанности нотариуса г. Самары Питекьян И.А. 63/143-н/63-2019-3-456, номер государственной регистрации в ЕГРН 63:01:0738001:1530-63/001/2019-12 от 26.02.2019 (далее – Имущество).

Ограничение прав и обременение Имущества отсутствует.

Кадастровая стоимость Имущества составляет 957 226,49 рублей согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде 23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-118566832.

1.1. На основании ст. 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, утвержденного ПАО Сбербанк от 24.04.2023г., публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве) № 12667441 от 10.10.2023г. Имущество, указанное в п.1.1 Договора, реализовано с торгов посредством публичного предложения в процедуре реализации имущества Сметанникова Алексея Владимировича, дело № А55-7020/2022.

1.2. Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, Покупатель приобретает по итогам торгов

согласно Протоколу от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах торгов.

1.3. На момент заключения Договора в Имуществе [отсутствуют зарегистрированные

лица]/[зарегистрированы по месту жительства (указать ФИО лиц, зарегистрированных в Имуществе), для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на Имущество по Договору является основанием для прекращения права пользования Имуществом].

1.5. При государственной регистрации права собственности на Имущество регистрационная запись об ипотеке в пользу ПАО Сбербанк по кредитным обязательствам Продавца погашается.

При государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, одновременно регистрируется ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в обеспечение исполнения всех обязательств Покупателя (Заемщика) [указывается при наличии созаемщика - и Созаемщика (ФИО, год рождения, паспортные данные)] по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор). С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, считается находящимся в залоге у [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору. Залогодержателем Имущества является [наименование банка-кредитора], залогодателем – Покупатель. Переход права собственности на Имущество и ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] подлежат государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Имущество.

1.6. Отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, в том числе по причине отказа/приостановления со стороны органа регистрации прав не является событием неисполнения Договора и не рассматривается Сторонами Договора как неисполнение Договора Стороной, получившей задаток, в смысле п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

2.1. Цена продажи Имущества в соответствии с Протоколом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_о результатах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Стоимость Имущества).

2.2. Задаток в размере 179 190 (сто девяносто девять тысяч сто) рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем на счет [указываются данные получателя] по платежному поручению от\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в указанной сумме, засчитывается в счет оплаты Стоимости Имущества.

2.3. Оплата оставшейся части Стоимости Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_копеек осуществляется в следующем порядке:

2.3.1. сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_ копеек оплачивается за счет

собственных средств Покупателя;

2.3.2. сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_ копеек оплачивается за счет

кредитных средств, предоставленных Покупателю [наименование банка-кредитора] (в лице

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается территориальное подразделение кредитующей организации) (место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расчетный счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается сокращённое наименование кредитной организации), корреспондентский счет

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_г., заключенным в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между [наименование банка-кредитора] и Покупателем [указывается при наличии созаемщика - и Созаемщиком (ФИО, год рождения, паспортные данные)], со сроком возврата кредита \_\_\_\_ месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.3.3. Расчеты по сделке купли-продажи Имущества между Покупателем и Продавцом осуществляются в том числе посредством аккредитива, открытого Покупателем на следующих условиях:

Вид аккредитива – безотзывный, покрытый.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - [наименование банка-эмитента].

Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_ копеек.

Получатель денежных средств по аккредитиву – [указываются данные получателя]. Счет

получателя: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, наименование банка\_\_\_\_\_\_, БИК\_\_\_\_\_\_, Корреспондентский счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Срок действия аккредитива – 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.

Для исполнения аккредитива в [наименование банка-эмитента] предоставляется выписка из

Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1. Договора, содержащая в разделе «Обременения (ограничения)» запись о государственной регистрации ипотеки в пользу [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору и отсутствие обременений правами иных третьих лиц/ареста (запрета).

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

[Продавец поручает Покупателю предъявить в [наименование банка-эмитента] документы для исполнения аккредитива, предусмотренные п. 2.3.3. настоящего Договора. - пункт включается при необходимости].

2.4. В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право ипотеки у Продавца на Имущество не возникает.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит направлению в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного Покупателем и [наименование банка-кредитора].

3. Передача имущества

3.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по

подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение 5 (пяти) рабочих дней со

дня его полной оплаты согласно разделу 2 настоящего Договора.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на

Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта.

4. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, подтверждающие наличие этих обстоятельств и их влияние на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их

последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, действует до полного

исполнения Сторонами своих обязательств по нему и прекращает свое действие при:

- исполнении Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;

- расторжении Договора в предусмотренных действующим законодательством случаях.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам,

указанным в настоящем Договоре.

7.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] несет Покупатель.

7.5. Последующая ипотека Имущества, иное его обременение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Покупателем только с предварительного письменного согласия [наименование банка-кредитора].

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон и один для предоставления в регистрирующий орган.

8. Реквизиты Сторон

ПРОДАВЕЦ:

Финансовый управляющий Сметанникова Алексея Владимировича Макловская Елена Анатольевна, действующая на основании решения Арбитражного суда Самарской области от 05.04.2023 г. (резолютивная часть объявлена 05.04.2023 г.) по делу № А55-7020/2022

ПОКУПАТЕЛЬ:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)

Адрес регистрации

(прописки):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес фактического

проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.,

паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_, дата выдачи «\_\_»\_\_\_\_ 20 \_г., код

подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_