**ДАННЫЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ИМУЩЕСТВА ЯВЛЯЕТСЯ ПРОЕКТОМ**

ПРОЕКТ

**По результатам торгов в этот проект Договора могут быть внесены изменения и дополнения по согласованию сторон**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № \_\_**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_.

**Мусаров Александр Львович** (19.01.1949 года рождения, место рождения: гор. Одесса, СНИЛС 010-447-226 96, ИНН 770203381877, адрес регистрации по месту жительства: Новгородская область, г. Сольцы, ул. Шкнятинская, д. 2), именуемое в дальнейшем «**Продавец»,** в лице финансового управляющегоЛапина Антона Олеговича (ИНН 370205114072, номер в сводном реестре арбитражных управляющих – 15304, адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, а/я 67), член Союза арбитражных управляющих «Континент» (саморегулируемая организация) (ОГРН 1027804888704, ИНН 7810274570; 191187, Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 12, лит. В)**,** действующего на основании Решения Арбитражного суда Новгородской области от 26.03.2019 г. по делу № А44-5101/2018, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»,**

в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Гражданским кодексом РФ, 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 и условиях проведения повторных торгов по продаже имущества Мусарова Александра Львовича, находящегося в залоге ПАО «Банк «Санкт-Петербург», проводимых путем публичного предложения, утвержденного залогодержателем имущества Продавца, заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. **Предмет договора**
   1. На основании Протокола от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах продажи в электронной форме посредством публичного предложения имущества должника Мусарова Александра Львовича (далее – Протокол), признанного несостоятельным (банкротом) Решением Арбитражного суда Новгородской области от 26.03.2019 г. по делу № А44- 5101/2018, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество (далее по тексту – «Имущество»), указанное в п. 1.2. настоящего Договора и принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель, являющийся победителем торгов, проводившихся путем публичного предложения по указанному лоту, обязуется уплатить за Имущество цену, предусмотренную настоящим Договором и выполнить все установленные настоящим Договором условия и обязательства.
   2. Под «Имуществом» в настоящем Договоре Стороны понимают следующий объект недвижимого имущества:
   3. Доля 3/4 в праве на объект недвижимости — 3-х комнатная квартира, общей площадью 106,9 кв. м, расположенная по адресу: город Москва, проспект Мира, дом 11, квартира 47.
   4. Указанное в п. 1.2. настоящего Договора Имущество приобретается по результатам электронных торгов, проводимых посредством публичного предложения в соответствии с Положением о порядке и условиях проведения торгов по продаже имущества Мусарова Александра Львовича, находящегося в залоге ПАО «Банк «Санкт-Петербург», проводимых путем публичного предложения (далее – Положение), утвержденным конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом реализуемого имущества

Мусарова Александра Львовича, в процедуре конкурсного производства, введенной в отношении Продавца Решением Арбитражного суда Новгородской области от 26.03.2019 г. по делу № А44- 5101/2018.

* 1. Переход права собственности на объекты недвижимости, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Право собственности на Имущество у Продавца прекращается и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на объекты после полной оплаты цены Имущества Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

* 1. Продавец гарантирует, что после утверждения финансового управляющего в должность на основании Решения Арбитражного суда Новгородской области от 26.03.2019 г. по делу № А44- 5101/2018, Имущество (объекты) не отчуждалось Продавцом по договору купли-продажи, мены, дарения, иному договору, не вносилось в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), Имущество не передавалось финансовым управляющим третьим лицам по договорам аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления, иным договорам.
  2. На момент заключения настоящего Договора Имущество находится в залоге (ипотеке) в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

В соответствии с п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса РФ, п. 5 ст. 18.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» продажа объектов Покупателю служит основанием для прекращения залога (ипотеки).

1. **Цена Договора и порядок расчетов**
   1. Цена продажи Имущества, в соответствии с Протоколом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В соответствии с п. п. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ операции по реализации имущества должников, признанных несостоятельными (банкротами), не облагаются НДС.
   2. Сумма задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, внесенная Покупателем на расчетный счет организатора торгов для участия в электронных торгах посредством публичного предложения по продаже Имущества, засчитывается в счет оплаты приобретаемого по настоящему Договору Имущества (в соответствии с ч. 4 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации).
   3. Покупатель обязуется в течение 30-ти календарных дней с момента подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся часть цены продажи Имущества равную цене продажи Имущества, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, уменьшенной на размер задатка, внесенного Покупателем на расчетный счет организатора торгов, в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора. Оплата оставшейся цены продажи Имущества в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на специальный банковский счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.
   4. Цена продажи Имущества является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Имущества) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Имущества.
   5. Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Имущества считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на специальный банковский счет Продавца. Залог в пользу Продавца не возникает.
   6. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество, государственную регистрацию прекращения залога (ипотеки) Имущества, иные необходимые расходы осуществляются за счет Покупателя.
2. **Права и обязанности Сторон**
   1. *Продавец обязуется:*
      1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Имущество.
      2. Не позднее 10-ти рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Имущества в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, в том числе, обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением и комплектом необходимых документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Имущество.
      3. Передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10-ти рабочих дней с момента осуществления Покупателем оплаты в соответствии с п. 2.3. настоящего Договора.
      4. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Продавца на Имущество.
      5. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Имущества правами третьих лиц.
   2. *Покупатель обязуется:*
      1. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ, за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.
      2. Оплатить цену Имущества, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30-ти календарных дней с момента подписания настоящего Договора.
      3. Принять от Продавца Имущество по Акту приема-передачи. После фактической передачи Имущества по Акту приема-передачи от Продавца Покупателю, Покупатель имеет право осуществлять в отношении Имущества все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.
3. **Права собственности и взаимодействие Сторон**
   1. Покупатель приобретает право собственности на Имущество, указанное в п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Обязательства по содержанию и эксплуатации Имущества, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, переходят к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи Имущества.

* 1. Состояние и местонахождение объекта известны Покупателю до подписания настоящего Договора. Претензий к качеству, состоянию и иным характеристикам Имущества, как оговоренным, так и не оговоренным в настоящем Договоре Покупатель не имеет.
  2. До заключения настоящего Договора Покупателю предоставлена возможность ознакомиться с документами и получить сведения, касающиеся объектов 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, передаваемыми Покупателю, отсутствуют.
  3. Стороны пришли к соглашению, что перечень технических и иных документов и сведений, указанных в настоящем Договоре и в приложениях к нему в отношении продаваемого имущества является исчерпывающим, предоставление иных документов в отношении приобретаемого Имущества не является обязанностью Продавца; все остальные документы и сведения не носят для Покупателя существенного характера и не являются необходимыми для заключения настоящего Договора. Получение любых иных документов Покупатель выполняет самостоятельно (от своего имени и за свой счет), получение таких документов и сведений Покупателем не может служить основанием для изменения условий настоящего Договора.
  4. Получение и восстановление документов, заключение, изменение и расторжение договоров, касающихся Имущества, осуществляется Покупателем после регистрации перехода права собственности на 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.

1. **Действие договора, ответственность сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. В случае просрочки Покупателем срока оплаты цены Имущества, установленного п. 2.3. настоящего Договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления почтой России уведомления о расторжении настоящего Договора в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, уведомления о расторжении настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым на основании п. 1 ст. 450.1 ГК РФ с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10-ти дней с даты его отправки заказными письмами по адресу, указанному в разделе 7 Договора.

При расторжении настоящего Договора Покупателю возвращаются все денежные средства, полученные от Покупателя в оплату цены продажи Имущества, за исключением ранее оплаченного задатка.

* 1. В случае отказа или уклонения Покупателя от подписания настоящего Договора купли-продажи в течение 5-ти дней с даты его получения Продавец вправе отказаться от дальнейшего заключения и исполнения Договора, внесенный задаток Покупателю не возвращается, и включается в конкурсную массу Мусарова Александра Львовича. Момент получения Покупателем Договора определяется в любом случае не позднее 10-ти дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в разделе 7 Договора. При этом направление Покупателю уведомления об отказе от Договора в виде отдельного обращения не требуется.
  2. В случае приостановления регистрирующим органом государственной регистрации перехода права собственности на объекты в связи с непредоставлением необходимых документов/наличием в представленных документах неточностей, ошибок, опечаток, Продавец и/или Покупатель обязуются устранить обстоятельства, послужившие основанием для приостановления (совместно либо каждый – в своей части) и представить необходимые документы для возобновления государственной регистрации в установленный регистрирующим органом срок. В случае невозможности устранения обстоятельств, послуживших основанием для приостановления государственной регистрации, и возврата пакета документов Сторонам Договора из регистрирующего органа, Покупатель вправе отказаться от Договора, а Продавец обязуется в течение 10 рабочих дней с даты возврата ему документов из органа регистрации прав вернуть Покупателю денежные средства в полном объеме (в размере цены приобретения Имущества, указанной в п. 2.1 настоящего Договора) путем их перечисления на известный Продавцу банковский счет Покупателя.
  3. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.
  4. Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.
  5. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3-х календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

* 1. Настоящий Договор вступает в действие после подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.
  2. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7-ми календарным дням.
  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.

1. **Заключительные положения**
   1. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   2. 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).
   3. Изменение условий настоящего Договора может иметь место только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором, и должно быть оформлено в письменном виде.
   4. Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Стороны обязуются в недельный срок письменно извещать друг друга об изменении своего наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации.
2. **Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ** | **ПОКУПАТЕЛЬ** |
| **Мусаров Александр Львович** |  |
|  |  |
|  |  |
|  |
| Финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Лапин А. О. / |  |