**ПРОЕКТ**

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_

купли-продажи недвижимого имущества

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

**Закрытое акционерное общество «Региональная ипотечная компания» (ЗАО «РИК»),** именуемое в дальнейшем **«Продавец»,** в лице конкурсного управляющего Бодрова Кирилла Анатольевича, действующего на основании решения от 16.10.2014 и определения от 09.03.2023 Арбитражного суда Тульской области по делу А68-8881/2014, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель**»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

все вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**,

заключили договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – Договор) на следующих условиях:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По результатам электронных торгов (*в форме аукциона или посредством публичного предложения*) по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № \_\_\_\_\_\_\_\_ (Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_), Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять принадлежащие Продавцу на праве собственности объект недвижимого имущества:­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Имущество) и уплатить за Имущество цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Продавец подтверждают, что на момент заключения Договора Имущество никому не продано, не состоит под арестом, не обременено иными правами третьих лиц Договору.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. За приобретаемое Имущество Покупатель уплачивает Продавцу цену в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

2.2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (далее – Задаток), засчитывается в счет цены, указанной в п. 2.1 Договора[[1]](#footnote-1).

2.3. Денежные средства, за вычетом суммы Задатка, в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, Покупатель перечисляет на счет Продавца, указанные в разделе 10 Договора, не позднее тридцати дней со дня подписания Договора в следующем порядке:

– денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек на специальный счет Продавца.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Имущества считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в п. 2.1 Договора, с учетом оплаченного в соответствии с п. 2.2 Договора Задатка.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Передать Покупателю Имущество путем подписания акта приема - передачи имущества (далее – Акт) между Покупателем и Продавцом. Передача производится в течение 25 (двадцати пять) рабочих дней с момента полной оплаты имущества в соответствии с п. 2.4 Договора.

3.1.2. Передать Покупателю документы, подтверждающие права на Имущество, в день подписания Акта.

3.1.3. Обеспечить явку своего представителя либо оформить Покупателю или представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на Имущество (далее – орган регистрации прав) для внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

**3.2. Покупатель обязан:**

3.2.1. Уплатить Продавцу денежные средства за приобретаемое Имущество в размере, порядке и сроки, предусмотренных п. п. 2.1 – 2.3 Договора.

3.2.2. Принять от Продавца по Акту Имущество и документы, подтверждающие права на него, в день, указанный Продавцом, в пределах срока, установленного п. 3.1.1 Договора.

3.2.3. В течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня подписания Актов представить в орган регистрации прав документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество.

3.2.5. Компенсировать Продавцу расходы по оплате коммунальных платежей за период со дня передачи Имущества Покупателю по соответствующему Акту до дня регистрации права собственности Покупателя на Имущество.

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Имущество не проводить на Имуществе работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку Имущества, не производить работы затрагивающие фасады и их элементы, не осуществлять нецелевое пользование Имуществом или производить иные действия с Имуществом без письменного разрешения Продавца.

**4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Переход права собственности на Имущество подлежит государственной регистрации.

4.2. Право собственности на Имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи о переходе права в ЕГРН.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента передачи Имущества Покупателю по Акту в соответствии с подп. 3.1.1 п. 3.1 Договора.

**5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. В случае неисполнения Продавцом обязанностей, предусмотренных п. 3.1 Договора, Покупатель имеет право в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, расторгнуть Договор. В этом случае при расторжении Договора Продавец возвращает Покупателю все денежные средства, полученные в оплату Имущества, в том числе Задаток.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 10 Договора.

5.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 2.1, п. 3.2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, при этом Задаток, ранее уплаченный для участия в Торгах, Покупателю не возвращается. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом письменного уведомления Покупателю об отказе от исполнения своих обязательств по Договору. В этом случае Продавец возвращают Покупателю денежные средства, полученные в оплату Имущества, за вычетом Задатка.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 10 Договора.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае несоблюдения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,5% от цены Имущества, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки. Неоплата (неполная оплата) Имущества Покупателем является существенным нарушением Договора.

6.3. Сторона, право которой нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков Стороной, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей обязательства по Договору.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Договору, путем переговоров, а также в претензионном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

7.2. Неурегулированные Сторонами споры в соответствии с их подведомственностью, предусмотренной Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Тульской области, если иное прямо не установлено законодательством Российской Федерации.

**8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

8.1. Покупатель обязан сохранять конфиденциальность в отношении любой информации документов, электронных записей и прочих рабочих материалов, полученных от Продавца в процессе взаимодействия по настоящему Договору, как в период его действия, так и в течение 5 (пять) лет после его исполнения. Под конфиденциальной информацией, в целях исполнения настоящего Договора понимается вся информация, полученная Покупателем в процессе взаимодействия, независимо от того, указал ли Продавец на данную информацию как на конфиденциальную.

8.2. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Стороны могут предоставить конфиденциальную информацию следственным, судебным, налоговым органам, а также федеральным органам исполнительной власти в части, истребованной указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Покупатель обязан незамедлительно уведомить Продавца о получении любых требований о раскрытии конфиденциальной информации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

9.2. Все претензии по техническому состоянию Имущества могут быть заявлены Покупателем только в процессе приемки Имущества, Продавец не несет ответственность за недостатки Имущества, установленные впоследствии, резюмируется надлежащее исполнение Продавцом условий договора по передаче Покупателю Имущества в надлежащем качестве.

9.3. В случае изменения у какой-либо из Сторон банковских реквизитов, юридического адреса, наименования и иных реквизитов, Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другие Стороны. Уведомления и платежи, совершенные по старым адресам или реквизитам до поступления соответствующих уведомлений об их изменении засчитываются во исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен на \_\_\_\_\_ листах в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 2 (два) из которых находятся у Сторон, 1 (один) предоставляется в орган регистрации прав.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец:**

**Закрытое акционерное общество «Региональная ипотечная компания» (ЗАО «РИК»),** адрес: 301137, Тульская область, р-н Ленинский, п. Октябрьский, ул. ВНИИКОП, ОГРН 1067106042189, ИНН 7106074630, **в лице конкурсного управляющего** **Бодрова Кирилла Анатольевича** (ИНН 602714357581, СНИЛС 122-771-470 45), член Союза АУ «Возрождение»

(ОГРН 1127799026486, ИНН 7718748282, адрес: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, дом 8, стр.1, офис 304).

**Контакты:** адрес для корреспонденции: ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, [адрес](mailto:mimiro.torgi@gmail.com) эл. почты: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:sodtula-katya@mail.ru), тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Банковские реквизиты специального счета Продавца:** сп/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Покупатель:**

**­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-, **в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Контакты:** адрес для корреспонденции: ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, [адрес](mailto:mimiro.torgi@gmail.com) эл. почты: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:sodtula-katya@mail.ru), тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Банковские реквизиты Покупателя:** р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |
|  |  |

**ВНИМАНИЕ:**

**Данный проект является предварительной редакцией документа.**

**Окончательная редакция документа может быть составлена исключительно по итогам торгов в полном соответствии с действующим законодательством РФ.**

1. В случае заключения Договора с участником торгом, не являющимся Победителем, положения о зачете суммы задатка не применяются. [↑](#footnote-ref-1)