***Проект***

**Договора купли-продажи**

**недвижимого имущества на торгах**

город Самара «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2024 года

Мещерякова Татьяна Евгеньевна в лице Финансового управляющего Лавренчук Ольги Станиславовны (ИНН 631936611740, СНИЛС 146-336-267 64), члена САМРО "Ассоциация антикризисных управляющих" (ОГРН 1026300003751, ИНН 6315944042, действующего **на основании решения Арбитражного суда Самарской области по делу** № А55-15866/2023 от 28.06.2023 г.**, именуемый в дальнейшем** **Продавец** с одной стороны, **и** ФИО именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1.Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора следующее имущество:

Жилое помещение, квартира общей площадью 54.4 кв.м., находящаяся по адресу: Самарская обл., гор. Самара, Красноглинский р-н., мкр. Крутые Ключи, ул. Виталия Жалнина, д.18, кв.75. Кадастровый номер: 63:01:0336002:10305.

1.2. Настоящий договор заключается Сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения торгов, на основании Протокола о результатах открытых торгов по продаже имущества, состоявшихся на электронной торговой площадке АО «Российский аукционный дом» по адресу в сети Интернет: http://www.lot-online.ru/.

1.3. Покупатель уведомлен о том, что в квартире зарегистрированы и проживают люди.

1.4. Перечисленное в пункте 1.1 Договора Имущество осмотрено Покупателем в натуре, претензий к его техническому, физическому состоянию нет.

**2.Обязанности Сторон**

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Предоставить Покупателю все документы необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласно следующему списку:

 Оригинал договора с подписью - 3 экземпляра;

 Решение суда с отметкой о вступлении в законную силу о признании гражданина банкротом и введении в отношении должника процедуры реализации имущества;

 Определение суда с отметкой о вступлении в законную силу о продлении процедуры реализации имущества;

 Определение суда с отметкой о вступлении в законную силу об освобождении финансового управляющего и назначении нового финансового управляющего (при наличии).

 Положение о торгах -2 экз. (1 обязательно оригинал + копия, заверенная финансовым управляющим);

 Если положение было утверждено судом, то Определение суда об утверждении Положения о торгах.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить цену имущества, указанную в настоящем договоре на условиях настоящего договора.

2.2.2. В день платежа направить документ об оплате на адрес электронной почты Продавца.

2.2.3. Своими силами и за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.4 Принять Имущество.

**3.Стоимость Имущества и порядок его оплаты**

3.1 Цена продажи имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек). В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК РФ НДС не облагаются операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

3.2 Покупатель оплачивает цену Имущества настоящего Договора в два этапа:

3.3 Покупателем в качестве задатка была оплачена сумма в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).

3.4 По результатам торгов Покупатель безусловно оплачивает сумму в размере: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей 00 копеек (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора путем перечисления на банковский счет должника.

3.5 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.

3.6 Обязательства Покупателя считаются исполненными надлежащим образом в момент зачисления суммы настоящего договора на счет должника открытый в ПАО Сбербанк № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**4.Переход права собственности**

4.1. Стороны настоящего договора пришли к соглашению о том, что настоящий договор имеет силу акта приема-передачи вышеуказанного недвижимого имущества.

4.2. Принятое Покупателем Имущество возврату не подлежит. Продавец не несет ответственности за качество проданного Имущества.

4.3. Переход права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. Расходы по регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю оплачиваются Покупателем.

4.5. С момента подписания настоящего Договора купли-продажи имущества, ответственность за сохранность имущества, расходы на содержание, а также риски случайной гибели или порчи имущества несет Покупатель.

**5.Распределение рисков**

5.1 С момента подачи заявки на участие в торгах Покупатель считается ознакомившимся с имуществом, его нахождением, состоянием, комплектностью, отсутствием претензий к состоянию имущества, его расположению и прочим деталям, связанным с дальнейшим получением имущества, его эксплуатацией.

5.2 Покупатель уведомлен об особенностях приобретения имущества на торгах, осуществляемых помимо воли собственников, а также без согласия членов семьи, иных жильцов, а также прочими обстоятельствами, связанными с приобретением имущества реализуемого на торгах по принудительной реализации имущества собственников - банкротов и осознано, добровольно принимает эти риски на себя.

5.3 Покупатель с момента подачи заявки принимает на себя риски состояния имущества, физического и юридического освобождения имущества, возможного препятствования должником и членами семьи освобождения, предоставления имущества, судебных исков третьих лиц.

5.4 После настоящего Договора купли-продажи недвижимого имущества Покупатель самостоятельно урегулирует все отношения с проживающими и зарегистрированными в квартире гражданами в соответствии с законодательством.

5.5 В случае отказа регистрирующего органа в регистрации права собственности на Покупателя, например, по основаниям наличия запрета перерегистрации права собственности в связи с наличием запрета по возбужденному уголовному делу, или иным основаниям Покупатель обращается в суд с иском о признании себя добросовестным приобретателем и регистрации своего права собственности к ответчику - государственному органу, отказавшему заявителю в регистрации.

5.6 Покупатель осведомлен о том, что:

5.6.1. выставленное на торги имущество реализуется в рамках дела о банкротстве.

5.6.2. проданное на торгах имущество возврату не подлежит и что Организатор торгов не несет ответственности за качество проданного имущества;

5.6.3. победитель торгов при уклонении от заключения договора купли-продажи или от уплаты итоговой цены лота утрачивает внесенный задаток;

5.6.4. Организатор торгов не несет ответственности за ущерб, который может быть причинен Покупателю отменой торгов или снятием с торгов части имущества (независимо от времени до начала проведения торгов), а также приостановлением организации и проведения торгов, приостановлением передачи имущества, приостановлением регистрации перехода права собственности в случае, если данные действия осуществлены во исполнение поступившего от государственного органа определения, предписания, решения, либо уведомления об отмене решения суда, а также иных оснований, предусмотренных законодательством и иными нормативными правовыми актами.

**6.Расторжение договора**

6.1. Не поступление денежных средств в счет оплаты Имущества по настоящему договору в течение 30 дней со дня заключения договора считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества. В этом случае Продавец вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, письменно уведомив Покупателя о расторжении настоящего Договора любым доступным способом.

6.2. Настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Имущества и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о расторжении настоящего Договора не требуется.

6.3. Расторжение договора после перечисления денежных средств кредиторам невозможно. Уплаченные деньги возврату Покупателю не подлежат.

**7. Ответственность сторон**

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

7.2. В случае, если Покупатель отказывается от принятия Имущества, то настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления уведомления Продавцом Покупателя об отказе в получении Имущества, при этом Покупатель оплачивает штраф в размере внесенного задатка.

7.3. В предусмотренном пунктом 7.2. случае Покупателю возвращаются перечисленные им в счет оплаты Имущества денежные средства за вычетом суммы штрафа. Удержанная сумма денежных средств засчитывается в счет уплаты Покупателем штрафа за неисполнение обязанности по принятию Имущества.

7.4. За просрочку платежа Покупатель уплачивает Продавцу пени из расчета 0,1 % от оставшейся к оплате суммы на контрольную дату за каждый день просрочки до его полного погашения.

7.5. Иные меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

**8.Заключительные положения**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств.

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

8.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору будут считаться действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.4. Споры и разногласия, возникающие по настоящему Договору, разрешаются Сторонами в досудебном порядке путем направления претензии в письменной форме. В случае если в течение 30 календарных дней Сторона, получившая претензию, не направит другой Стороне свой отзыв на нее, либо если в течение указанного срока Стороны не придут к взаимному соглашению, рассмотрение спора передается на рассмотрение в арбитражный суд, в рамках дела о банкротстве должника.

8.5. Во всем ином, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

**9. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**Мещерякова Татьяна Евгеньевна в лице Финансового управляющего Лавренчук Ольги Станиславовны ИНН 63193661174, СНИЛС 146-336-267 64почтовый адрес: 443063, г. Самара, а/я 11483адрес электронной почты: morozova.o.s@mail.ru\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_О.С. Лавренчук | **Покупатель** |