

# ДОГОВОР купи-продажи квартиры

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 года

Гр. РФ Чернышев Андрей Анатольевич, 13.10.1961 года рождения, место рождения г. Чернигов, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, в лице финансового управляющего Стрижак Кирилла Сергеевича действующего на основании решения Арбитражного суда Московской области от 13.05.2024 (резолютивная часть) по делу №А41-19196/2022, в дальнейшем именуемый «Продавец», и гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый «Покупатель», Продавец и Покупатель, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора.

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает в свою собственность за цену и на условиях, установленных настоящим Договором, Квартиру (в дальнейшем именуемую «Квартира»), имеющую кадастровый номер \_\_\_\_\_, находящуюся на \_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_-этажного многоквартирного жилого дома.

Квартира расположена по адресу: \_\_\_\_\_.

Квартира имеет следующие характеристики: Квартира состоит из \_\_\_\_\_ комнат, общая площадь Квартиры \_\_\_\_\_ кв. м.

Квартира принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года и предоставленной Продавцом Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_.

Основанием возникновения права собственности Продавца на Квартиру являются следующие документы: \_\_\_\_\_.

Квартира является предметом залога у Лукьянова М.Н. на основании Договора ипотеки № 2216/90550003/2319Z7Z2070805/18/РнА301 от 13.12.2018, заключенного между ПАО «СБЕРБАНК» и должником в обеспечение обязательств по договору об открытии возобновляемой кредитной линии №2216/90550003/2319Z7Z2070805/18/РнА от 13.12.2018 г, заключенного между ПАО «СБЕРБАНК» (далее - Банк) и Обществом с ограниченной ответственностью «КОРМИКС-СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ», ИНН 7842144736.

С даты заключения Договора залог подлежит снятию.

## 2. Передача Квартиры.

2.1. Переход права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Покупатель становится собственником Квартиры с момента государственной регистрации.

2.2. Государственная регистрация перехода права собственности на Квартиру

одновременно является государственной регистрацией перехода права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

2.3. Квартира должна быть передана Продавцом в фактическое владение Покупателя в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента оплаты настоящего Договора.

При передаче Квартиры Продавец обязан передать Покупателю также всю имеющуюся техническую и иную документацию на Квартиру и находящееся в ней оборудование, а также документацию и предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Квартиры (ключи, документы и т.п.). Передача Квартиры оформляется Актом приема-передачи.

### **3. Цена Квартиры. Порядок расчетов. Финансовые обязательства Сторон.**

3.1. Общая стоимость Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_ коп.

3.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_ коп., внесенный Покупателем в обеспечение исполнения обязательств как участника торгов, засчитывается в счет оплаты Имущества.

3.3. За вычетом суммы задатка Покупатель должен уплатить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_ коп., в течение 30 дней со дня подписания настоящего договора. Оплата производится на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 настоящего договора.

3.4. Допускается оплата наличными денежными средствами конкурсному управляющему с обязательным последующим внесением денежных средств на основной счет должника.

3.5. Обязательство Покупателя по оплате предмета торгов считается исполненным, с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, несет Покупатель.

### **4. Обязанности Сторон.**

#### **4.1. Продавец обязан:**

4.1.1. В течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента заключения настоящего Договора представить в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, а также совершить все иные необходимые для этого действия.

4.1.2. В течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента заключения настоящего Договора передать по Акту Покупателю Квартиру, а также всю имеющуюся техническую и иную документацию на Квартиру и находящееся в ней оборудование, а также документацию и предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Квартиры (ключи и т.п.).

4.1.3. Своевременно осуществлять все платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. Сообщить Покупателю полную информацию о конструктивных, технических, эксплуатационных и иных особенностях и недостатках Квартиры и находящегося в ней оборудования.

4.1.5. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора, при этом действовать разумно и добросовестно в целях обеспечения достижения результатов, ожидаемых Сторонами при заключении настоящего Договора.

#### **4.2. Покупатель обязан:**

4.2.1. В течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента заключения настоящего Договора представить в уполномоченный орган по регистрации прав на недвижимое имущество все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю, а также совершить все иные необходимые для этого действия.

4.2.2. В течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента заключения настоящего

Договора принять по Акту от Продавца Квартиру, а также всю имеющуюся техническую и иную документацию на Квартиру и находящееся в ней оборудование, а также документацию и предметы, связанные с владением, эксплуатацией и использованием Квартиры (ключи и т.п.).

4.2.3. Своевременно осуществлять все платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.4. Уплатить Покупателю цену за Квартиру в порядке, установленном настоящим Договором, а именно: в присутствии Продавца поместить денежную сумму, указанную в п. 3.21 настоящего Договора.

4.2.5. Выполнять иные обязанности, вытекающие из настоящего Договора, при этом действовать разумно и добросовестно в целях обеспечения достижения результатов, ожидаемых Сторонами при заключении настоящего Договора.

## **5. Ответственность сторон. Последствия нарушения обязательств.**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру, другая Сторона имеет право обратиться в суд с требованием об осуществлении такой регистрации.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные таким уклонением.

5.4. В случае нарушения одной из Сторон своих обязательств, установленных п. 5 настоящего Договора, другая Сторона обязана возместить причиненные этим нарушением убытки.

В этом случае другая Сторона Договора вправе отказаться от предоставления настоящего Договора на государственную регистрацию до момента устранения соответствующего нарушения.

## **6. Заключительные положения.**

6.1. Настоящий Договор считается исполненным при условии наступления следующих правовых последствий его исполнения:

6.1.1. Получения Продавцом денежной суммы, установленной в п. 3.1 настоящего Договора, в полном размере.

6.1.2. Государственная регистрация права собственности Покупателя на Квартиру, указанную в п. 1 настоящего Договора.

6.1.3. Поступления во владение Покупателя Квартиры, указанной в п. 1 настоящего Договора.

6.2. Настоящий Договор регулируется гражданским законодательством Российской Федерации и толкуется в соответствии с ним.

6.3. Любой спор, возникающий из настоящего Договора или в связи с ним, Стороны будут стремиться разрешить путем проведения переговоров. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть составлены в той же форме, в которой составлен настоящий Договор.

6.5. Каждая Сторона подтверждает, что находится (проживает) по адресу, указанному в настоящем Договоре.

В случае изменения адреса каждая Сторона обязана незамедлительно уведомить об этом другую Сторону в порядке, установленном настоящим Договором. В случае не выполнения данной обязанности, все уведомления, направленные по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, считаются отправленными по надлежащему адресу.

6.6. Любое уведомление или иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу (в случае такой необходимости), должно быть совершено в письменной форме и направлено адресату заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, либо вручено под роспись соответствующей Стороне настоящего Договора.

Каждая Сторона несет риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия исчерпывающих мер для своевременного получения почтовой корреспонденции, направляемой по адресу, указанному в настоящем Договоре.

6.7. Никакие уведомления, направленные одной Стороной в адрес другой Стороны не влекут изменения условий настоящего Договора и не освобождают Стороны от обязанности исполнять свои обязательства, а также от ответственности за нарушение Договора.

6.8. Все налоговые обязательства, которые могут возникнуть у Сторон в результате заключения и исполнения настоящего Договора, подлежат выполнению каждой Стороной самостоятельно.

Ни одна из Сторон не является налоговым агентом другой Стороны.

6.9. Каждая Сторона подтверждает, что не находится под влиянием обмана, заблуждения, стечения тяжелых обстоятельств или под влиянием иных негативных обстоятельств. Если у какой-либо Стороны настоящего Договора возникли бы какие-либо сомнения в отношении настоящего пункта Договора, то такая Сторона обязана была сообщить об этом другой Стороне и отразить это обстоятельство в тексте настоящего Договора при его подписании.

6.10. Каждая Сторона подтверждает, что понимает все условия настоящего Договора, понимает и осознает последствия заключения и исполнения настоящего Договора.

6.11. Признание недействительным какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность других его условий, а также Договора в целом.

6.13. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного выполнения каждой Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.14. С момента подписания настоящего Договора вся предшествующая переписка и ранее заключенные договоры и соглашения между Сторонами утрачивают свою силу.

6.15. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Каждая страница каждого экземпляра настоящего Договора подписана и Продавцом, и Покупателем.

## АДРЕСА СТОРОН

**Продавец:**

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_  
(адрес регистрации Продавца)

\_\_\_\_\_  
(адрес регистрации Покупателя)

## ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец:**

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_  
(подпись) / \_\_\_\_\_  
(ФИО)

