ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

по результатам торгов по продаже имущества Бугрова О.Е.

|  |  |
| --- | --- |
| г. Санкт-Петербург | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г. |

**Бугров Олег Евгеньевич** (26.06.1973 г.р., место рождения г. Свердловск, Украинская ССР, ИНН 781606550043, СНИЛС 180-757-674 02, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. место регистрации 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 44, корп. 2, кв. 25,именуемый в дальнейшем «Продавец», **в лице Финансового управляющего Орешкиной Анны Витальевны**, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.02.2020 по делу № А56-94683/2019, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор купли – продажи (далее – Договор) на следующих условиях:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По результатам электронных торгов по реализации имущества Продавца (далее – «Торги») (Протокол от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), проведенных в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_, опубликованном в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «**Торги**»), Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять следующее недвижимое имущество и оплатить за него покупную цену в порядке, предусмотренном настоящим Договором (далее - Квартира):

**Квартира площадью 52,4 кв.м., расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 118, корп. 1, литера А, кв. 164, на 17 этаже, кадастровый номер: 78:13:0007430:6216.**

* 1. Право собственности Продавца на Квартиру зарегистрировано 09.11.2009 за номером государственной регистрации права №78-78-01/0596/2009-696.
	2. По состоянию на момент подписания настоящего Договора в отношении имущества, указанного в пункте 1.1. Договора, установлены следующие ограничения (обременения):

В отношении Квартиры установлено следующее обременение: арест, запрет Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу совершать регистрационные действия в отношении указанного жилого помещения до момента определения победителя торгов по продаже квартиры, проводимой в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) должника. Дата государственной регистрации обременения: 22.04.2024, номер государственной регистрации 78:13:0007430:6216-78/011/2024-2, основание: Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.04.2024, вынесенное в целях обеспечения исполнения требований кредиторов Продавца по делу № А56-94683/2019/меры.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Квартиры определяется в соответствии с протоколом о результатах проведения Торгов и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (**НДС не облагается, пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ**) (далее общая цена Квартиры именуется «**Покупной ценой**»).

2.2. В соответствии с договором о задатке, заключенным между Покупателем и организатором Торгов, задаток, внесенный Покупателем в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (платежное поручение № \_\_\_ от \_\_\_.\_\_\_\_), засчитывается в счет оплаты по Договору в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

С учетом указанной суммы задатка оставшаяся часть Покупной цены, подлежащая оплате, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (НДС не облагается).

2.3. Покупатель обязуется не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня подписания Договора уплатить часть Покупной цены в размере, предусмотренном в абзаце 2 пункта 2.2 Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 10 Договора. Обязанность Покупателя по оплате Покупной цены считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в размере, определенном в абзаце 2 пункта 2.2 Договора.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Квартиру по акту приема - передачи (далее – «**Акт**», «**Приложение № 1 к Договору**») в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Квартиру. В случае неявки уполномоченного представителя Покупателя в день, указанный Продавцом, для приемки Квартиры, или необоснованного отказа Покупателя от приемки Квартиры, Продавец вправе в одностороннем порядке подписать Акт и направить его Покупателю по электронной почте, указанной в пункте 8.3 Договора, или по адресу, указанному в разделе 10 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора. В этом случае обязанность Продавца по передаче Квартиры считается исполненной в момент подписания Акта Продавцом в одностороннем порядке.

3.1.2. Обеспечить явку своего представителя либо оформить Покупателю или представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру.

3.1.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней после подписания протокола о результатах торгов (определении победителя торгов) обратиться в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о снятии обременения, указанного в п. 1.3 Договора.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить Продавцу Покупную цену в размере, порядке и сроки, предусмотренные пп. 2.1 – 2.3 Договора;

3.2.2. Принять от Продавца по Акту Квартиру в день, указанный Продавцом, в пределах срока, установленного в п. 3.1.1 Договора;

3.2.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения из уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, сведений о снятии обременения, указанного в п. 1.3 Договора, представить в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Покупателю;

3.2.4. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Квартиру;

3.2.5. Нести расходы по оплате коммунальных и иных платежей за пользование Квартирой с момента ее передачи Покупателю по Акту, и в случае возложения указанных платежей на Продавца – компенсировать Продавцу понесенные им расходы в полном объеме и в соответствии с расчетом, представленным Продавцом.

**4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН**

4.1. Право собственности Покупателя на приобретаемую по настоящему Договору Квартиру возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру от Продавца к Покупателю в установленном порядке.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры переходит на Покупателя с момента передачи по Акту Квартиры Покупателю в порядке, предусмотренном настоящим Договором. С момента подписания Продавцом одностороннего акта приема-передачи обязательство Продавца по передаче Квартиры Покупателю будет считаться исполненным, а все риски утраты или повреждения Квартиры – перешедшими к Покупателю.

4.3. Стороны соглашаются и подтверждают, что все заверения Сторон, указанные в настоящем пункте 4.3 (далее – «**Заверения**»), являются заверениями об обстоятельствах в значении статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, которые имеют значение для заключения, исполнения или прекращения настоящего Договора Сторонами.

4.3.1. В качестве своих заверений об обстоятельствах Покупатель заверяет Продавца, что:

4.3.1.1. он предпринял все меры и получил и/или при необходимости получит все необходимые разрешения, лицензии, согласия и полномочия, а также все корпоративные одобрения, необходимые в соответствии с учредительными документами Покупателя (если применимо), требуемые для подписания, заключения и исполнения настоящего Договора;

4.3.1.2. ни заключение настоящего Договора, ни исполнение обязательств по нему не противоречит никакому договору или иному документу, стороной которого он является или которым связан или может быть связан он или его имущество, а также никакому условию судебного решения, действующего в отношении Покупателя;

4.3.1.3. ни настоящий Договор, ни иной документ или заявление, предоставленное Покупателем Продавцу в связи с заключением или исполнением настоящего Договора, не содержит недостоверную или вводящую в заблуждение информацию;

4.3.1.4. он провел все необходимые проверки в отношении Квартиры, в том числе, её фактического состояния, в том числе физический осмотр, и согласен на заключение и исполнение настоящего Договора на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Покупатель настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен обо всех недостатках Квартиры, в том числе, им произведен тщательный осмотр инженерных систем, расположенных в Квартире. Покупатель настоящим также подтверждает, что Продавец не несет ответственность за какие-либо недостатки Квартиры, обнаруженные Покупателем как до, так и после заключения Договора и приемки Квартиры от Продавца, в том числе, если обнаруженные недостатки являются скрытыми.

4.3.1.5. Покупатель не является несостоятельным и не отвечает каким-либо признакам несостоятельности (банкротства), и в отношении Покупателя не принималось каких-либо решений о признании или возможном признании его несостоятельным или банкротом, и не существует каких-либо законных оснований для возбуждения процедур признания Покупателя несостоятельным или банкротом;

4.3.1.6. в отношении Покупателя не имеется требований или третейских, административных, судебных или иных разбирательств или расследований, а также в настоящее время не имеется угрозы возникновения таковых против него или касающихся его в каком бы то ни было суде, третейском суде или ином органе, которые бы в случае неблагоприятного разрешения могли негативным образом повлиять на его способность исполнить обязательства по настоящему Договору;

4.3.1.7. Покупатель полностью осознает, что Продавец признан несостоятельным (банкротом), и настоящий Договор заключается в порядке реализации имущества Продавца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве).

**5. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

5.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор, направив соответствующее письменное уведомление Покупателю в порядке, установленном разделом 8 настоящего Договора, в случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.1 настоящего Договора.

В указанном в настоящем пункте 5.2 случае Договор считается прекращенным (расторгнутым) в момент получения Покупателем соответствующего письменного уведомления Продавца об одностороннем отказе от исполнения Договора в соответствии с правилами, установленными в разделе 8 настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом 5.2, сумма задатка, уплаченная Покупателем в соответствии с договором о задатке, заключенным в ходе участия в торгах, не подлежит возврату Покупателю и остается у Продавца.

5.3. Продавец в соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор, направив соответствующее письменное уведомление Покупателю за 5 (пять) календарных дней до даты расторжения, в случае нарушения Покупателем любого из своих Заверений, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, или по иным основаниям, предусмотренным законодательством, обязанность Продавца по возврату Покупателю уплаченной им по Договору Покупной цены возникает в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности Продавца на Квартиру, и является встречной по отношению к обязанности Покупателя по возврату Продавцу объекта, приобретенного Покупателем на основании настоящего 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 Покупной цены, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,5% от Покупной цены, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки. Неоплата (неполная оплата) Покупной цены Покупателем является существенным нарушением Договора.

6.3. В случае неисполнения (или ненадлежащего исполнения) Покупателем обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,5% от сумм расходов, подлежащих компенсации Продавцу в соответствии с п. 3.2.5 Договора, за каждый день просрочки.

6.4. Уплата неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую свои обязательства по настоящему Договору, от выполнения своих обязательств в натуре.

6.5. Настоящим Стороны признают и соглашаются с тем, что установленные настоящим Договором неустойки соразмерны последствиям нарушения обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Размеры неустоек определены на основании добровольного волеизъявления Сторон, безусловно и достоверно выражают достигнутые договоренности Сторон, признаются справедливыми и установлены Сторонами, в том числе, принимая во внимание существенное значение совершаемой посредством заключения Договора сделки и объем негативных последствий для Продавца в случае ее неисполнения или ненадлежащего исполнения.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны пришли к соглашению, что все споры, связанные с настоящим Договором, в частности с его действительностью (недействительностью) или с действительностью (недействительностью) его отдельных условий, а также с его исполнением, нарушением, толкованием, расторжением или прекращением настоящего Договора по любым основаниям, а также с правоотношениями, возникшими на основании или в связи с настоящим Договором, споры о присуждении к исполнению обязательства в натуре, взыскание неуплаченных денежных средств по настоящему Договору, взыскание убытков, обусловленных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Сторон по настоящему Договору, взыскание неустоек (пени, штрафов), неосновательного обогащения или процентов за пользование чужими денежными средствами и т.п., подлежат разрешению в установленном законодательством Российской Федерации порядке в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области или в Петроградском районном суде города Санкт-Петербурга – в зависимости от установленных действующим процессуальным законодательством Российской Федерации правил о подведомственности споров судам общей юрисдикции или арбитражным судам, если иное не установлено нормами законодательства Российской Федерации об исключительной компетенции судов.

Положения настоящего пункта Договора сохраняют свою силу, в том числе, в случае признания настоящего Договора недействительным или незаключенным.

**8. УВЕДОМЛЕНИЯ И СООБЩЕНИЯ**

8.1. Любое уведомление (сообщение), направляемое одной из Сторон другой Стороне по настоящему Договору, должно быть составлено в письменной форме и будет считаться направленным только в случае, если оно (а) вручено лично, или (б) передано в электронном виде по электронной почте уполномоченному представителю соответствующей Стороны, указанному в пунктах 8.3. и 8.4 Договора, с одновременным отправлением оригинала в адреса Сторон, указанные в настоящем Договоре или определенные в порядке, указанном в пункте 8.2 настоящего Договора, Почтой России (путем направления ценного письма с описью вложения) либо курьерской службой и будет считаться полученным:

8.1.1. при вручении лично (подпункт (а) выше) – на дату вручения, указанную на копии уведомления/сообщения получившим его лицом;

8.1.2. при направлении курьерской службой (подпункт (б) выше) – на дату доставки, указанную в документах курьерской службы.

8.1.3. при отправке Почтой России ценным письмом с описью вложения (подпункт (б) выше) – по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента отправки.

8.2. Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней уведомлять друг друга об изменении своих адресов и реквизитов в письменном виде. Стороны не несут ответственности за возможные последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) указанного требования.

8.3. Уполномоченный представитель Продавца:

(а) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

8.4. Уполномоченный представитель Покупателя:

(а) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Эл. почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Ко всем правоотношениям Сторон, возникающим из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе связанным с его исполнением, действием, прекращением, действительностью, заключенностью и т.д., применяется материальное право Российской Федерации.

9.2. Стороны признают и соглашаются, что, если какое-либо из положений настоящего Договора становится или будет признано недействительным в течение срока его действия, остальные положения Договора обязательны для Сторон в соответствии с их условиями в течение срока действия Договора.

9.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее Приложение:

Приложение №1. Форма Акта приема-передачи Квартиры.

9.4. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых находятся у Сторон, три предоставляются в уполномоченный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  |  **Покупатель:** |
| **Бугров Олег Евгеньевич** 26.06.1973 года рождения, ИНН 781606550043 паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения г. Свердловск, Украинская ССР, ИНН 781606550043, СНИЛС 180-757-674 02, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. место регистрации 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 44, корп. 2, кв. 25**Счет № 408 17 810 3 5517 3794924 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК** **БИК 044030653 ИНН 7707083893,** **получатель Бугров Олег Евгеньевич** В лице Финансового управляющего\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Орешкина А.В. |  |

**Приложение №1 к Договору № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**между Бугровым О.Е. и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Акт приема-передачи** **Квартиры**

г. Санкт-Петербург «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Бугров Олег Евгеньевич,** 26.06.1973 года рождения, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, г. Свердловск, Украинская ССР, ИНН 781606550043, СНИЛС 180-757-674 02, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. место регистрации 188640, Ленинградская обл., г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 44, корп. 2, кв. 25,именуемый в дальнейшем «Продавец», **в лице финансового управляющего Орешкиной Анны Витальевны**, действующей на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.02.2020 по делу № А56-94683/2019, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее – «Акт») о нижеследующем.

1. Термины, используемые в Акте, имеют значения, приданные им в Договоре.
2. На основании Акта Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял Квартиру, указанную в пункте 1.1 Договора.
3. Показания счетчиков в квартире на дату подписания настоящего Акта:
	1. Счетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	2. Счетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	3. Счетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	4. Счетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Покупатель настоящим подтверждает, что Квартира по назначению, фактическому состоянию и иным характеристикам полностью соответствуют условиям Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации, предъявляемым к данному виду имущества.
5. Покупатель настоящим подтверждает отсутствие у него каких-либо претензий к Продавцу в отношении Квартиры, в том числе по их фактическому состоянию.
6. Покупатель настоящим подтверждает, что он согласен со всеми недостатками Квартиры, и Продавец не несет ответственности за какие-либо недостатки Квартиры, обнаруженные Покупателем как до, так и после приемки Квартиры, в том числе, если обнаруженные недостатки являются скрытыми.

Продавец: Покупатель: