ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_

купли-продажи объекта недвижимого имущества

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

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ М-6»** (ЗАО «ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ М-6», ИНН 5032217460, ОГРН 1105032000600, юр. адрес: 143003, Московская обл., г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 30, этаж 2, пом. 30а) **в лице конкурсного управляющего Бедака Романа Ивановича** (ИНН 503802515074, СНИЛС 107-152-981 40), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 30.06.2022 и Определения Арбитражного суда Московской области от 01.08.2023 по делу № А41-5494/2017, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-1), именуем\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

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/конкурса или посредством публичного предложения*) на электронно-торговой площадке \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № \_\_ (Протокол от \_\_ \_\_\_\_ 20\_\_г. № \_\_), проведенных в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов, опубликованном в газете «КоммерсантЪ» от \_\_\_ \_\_\_\_\_ 20\_ г. № \_\_\_\_ и сообщении ЕФРСБ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г., Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м., принадлежащ\_\_\_ Продавцу на праве собственности, кадастровый (условный номер)\_\_\_\_\_\_\_, находящ\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Объект), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(иные данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества)

и уплатить за Объект цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект в споре не состоит, не продан (в отношении него отсутствуют обязательства продажи третьим лицам), не подарен и не отчужден другим образом, в отношении него нет предпосылок возникновения указанных обязательств.

В соответствии с п.5 ст. 18.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора, по требованию которого обращено взыскание на предмет залога.

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

2.1. За приобретаемый Объект Покупатель уплачивает Продавцу цену в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается.

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.

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

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Объекта 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 Объект по акту приема-передачи (далее – Акт) (Приложение № 1 к Договору) в течение \_\_\_\_ дней с момента его полной оплаты в соответствии с п. 2.4 Договора.

3.1.2. Передать Покупателю документы, подтверждающие права на Объект, 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 Объект (далее – Орган регистрации прав), для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу денежные средства за приобретаемый Объект в размере, порядке и сроки, предусмотренные п. п. 2.1 – 2.3 Договора.

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

3.2.3. В течение \_\_\_ дней со дня подписания Акта представить в Орган регистрации прав документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Объект не проводить на Объекте 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 Объекта, не производить работы затрагивающие фасад здания, в котором находится объект (далее – Здание) и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), не осуществлять нецелевое пользование Объектом или производить иные действия с Объектом без письменного разрешения Продавца.

**4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Переход права собственности на Объект подлежит государственной регистрации.

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

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи Объекта 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 Объекта, 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. 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 возвращает Покупателю денежные средства, полученные в оплату Объекта, 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 Объекта, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере \_\_\_% от цены Объекта, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки. Неоплата (неполная оплата) Объекта 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.

6.4. Убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на Объект, уклонением от государственной регистрации, внесением в ЕГРН незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, возвратом заявления и документов без рассмотрения по вине органа регистрации прав подлежат возмещению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**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. Споры, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе возникающие в связи с его заключением, расторжением и недействительностью, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области. Применимым правом является материальное право 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 Объекта могут быть заявлены Покупателем только в процессе приемки Объекта, Продавец не несет ответственность за недостатки Объекта, установленные впоследствии, презюмируется надлежащее исполнение Продавцом условий договора по передаче Покупателю Объекта 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 другую Сторону. 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 трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых находятся у Сторон, один предоставляется в орган регистрации прав.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **ЗАО «Ипотечная компания М-6»**ИНН 5032217460ОГРН 1105032000600Юр. адрес: 143003, Московская обл., г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 30, этаж 2, пом. 30аАдрес корр.: 105005, г. Москва, а/я 59 |  |
| *Банковские реквизиты:**Получатель: ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ М-6»**Расчетный счет: 40702810612010589793**ИНН 5032217460**КПП 503201001**Банк: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» (г. Москва)**Кор. счет: 30101810445250000360**БИК 044525360* |  |
| **Конкурсный управляющий****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.И. Бедак****М. П.** |  |

**Приложение № 1**

**к Договору купли-продажи**

**объекта недвижимого имущества № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_**

**Акт приема-передачи**

**к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_**

**купли-продажи объекта недвижимого имущества от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ М-6»** (ЗАО «ИПОТЕЧНАЯ КОМПАНИЯ М-6», ИНН 5032217460, ОГРН 1105032000600, юр. адрес: 143003, Московская обл., г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 30, этаж 2, пом. 30а) **в лице конкурсного управляющего Бедака Романа Ивановича** (ИНН 503802515074, СНИЛС 107-152-981 40), действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 30.06.2022 и Определения Арбитражного суда Московской области от 01.08.2023 по делу № А41-5494/2017, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-2), именуем\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, подписали настоящий акт о нижеследующем:

Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял следующий Объект: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, и уплатил за Объект цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

Продавец подтверждает получение оплаты по Договору в полном объеме.

Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| **ЗАО «Ипотечная компания М-6»**ИНН 5032217460ОГРН 1105032000600Юр. адрес: 143003, Московская обл., г. Одинцово, ул. Маршала Жукова, д. 30, этаж 2, пом. 30аАдрес корр.: 105005, г. Москва, а/я 59 |  |
| **Конкурсный управляющий****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.И. Бедак****М. П.** |  |

1. В случае если покупателем является физическое лицо, изложить в следующей редакции: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Ф.И.О.*), паспорт серии \_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. *(дата выдачи)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(кем выдан)*, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель». [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае если покупателем является физическое лицо, изложить в следующей редакции: «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*Ф.И.О.*), паспорт серии \_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. *(дата выдачи)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(кем выдан)*, именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель». [↑](#footnote-ref-2)