**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

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

**Финансовый управляющий Маланин Роман Сергеевич** (ИНН 781015146903, СНИЛС 068-773-824 23), член Ассоциации "ВАУ "Достояние" (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, адрес 196191, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 524), именуемый в дальнейшем «**Финансовый управляющий**» действующий на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.11.2023 по делу № А56-13766/2023 **от имени** должника **Иванова Максима Сергеевича** (дата и место рождения 12.08.1985, гор. Ленинград, ИНН 780432226566, СНИЛС 139-771-820 03, адрес 195220, Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 9, корп. 2, кв. 484), признанного несостоятельным (банкротом), именуемого в дальнейшем «**Продавец**» или «**Должник**»**,** с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** По результатам открытых торгов посредством публичного предложения в электронной форме по продаже имущества должника, проводимых с \_\_\_\_\_\_\_ года по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года на электронной площадке АО «Российский аукционный дом», на основании Протокола об определении участников открытых торгов в электронной форме по продаже имущества должника от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года по лоту № РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Протокола о результатах торгов в электронной форме по продаже имущества должника от \_\_\_\_\_\_\_\_ года по лоту № РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **Продавец** продает, а **Покупатель** покупает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, указанные в п. 1.2 Договора (далее – «**Объекты**»).

**1.2.** Под **Объектами** в настоящем Договоре Стороны понимают:  
- жилой дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- земельный участок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Категория земель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Обременения (ограничения): - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объекты принадлежат Должнику на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.3.** Указанные в п.1.2. настоящего Договора Объекты Продавец продает, а Покупатель приобретает в соответствии с Положением о порядке реализации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**1.4.** Переход права собственности на земельные участки подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным Законом «О государственной регистрации недвижимости».

Право собственности на Объект у **Должника** прекращается и возникает у **Покупателя** с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект после полной оплаты цены Объекта Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя Объект по акту приема-передачи свободным от обременений (ограничений). Регистрационные записи о существующих ограничениях (обременениях) отчуждаемого Объекта, указанные в пункте 1.2 настоящего договора подлежат погашению одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности в соответствии с пунктом 5 статьи 213.25 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ (ред. от 01.04.2020) "О несостоятельности (банкротстве)" по заявлению финансового управляющего.

**1.5.** Продавец заверяет Покупателя, что:

- до заключения настоящего Договора вышеуказанные Объекты никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными не указанными в пункте 1.2 Договора обязательствами, известными Продавцу, не обременены;

- в помещениях и сооружениях Объектов имущество Должника не находится, за исключением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которые Продавец обязуется вывезти до передачи Объекта Покупателю; при этом стороны вправе заключить дополнительное соглашение о судьбе указанного имущества;

- что в жилом доме не зарегистрированы лица.

**1.6** Покупатель заверяет Продавца, что:

- ознакомлен с состоянием Объектов и правоустанавливающими документами на Объекты, в том числе являющимися основанием права собственности Должника, указанными в пункте 1.2 Договора;

- на момент заключения настоящего договора состоит в браке, зарегистрированном в установленном законом порядке, и согласие супруги на заключение Договора имеется / в браке не состоит.

**2. Цена и порядок расчётов**

**2.1**. Цена продажи Объекта, в соответствии с Протокола о результатах торгов в электронной форме по продаже имущества должника от \_\_\_\_\_\_\_\_ года по лоту № РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек)**, НДС не облагается.

**2.2.** Сумма задатка \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, внесенная Покупателем на расчетный счет Продавца для участия в торгах по продаже Объектов, засчитывается в счёт оплаты приобретаемых по настоящему Договору Объектов в соответствии с частью 4 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**2.3.** Покупатель обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора оплатить оставшуюся часть цены продажи Объектов, равную цене продажи Объектов, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, уменьшенной на размер задатка, внесенного Покупателем на расчетный счет Продавца в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

Оплата оставшейся части цены Объектов в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с указанием назначения платежа – оплата по договору купли-продажи земельных участков с улучшениями от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (лот РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**2.4.** Цена продажи Объектов является твердой и окончательной. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков Объектов) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи Объектов. Покупатель подтверждает, что знаком с состоянием Объектов, претензий к состоянию жилых помещений, сантехнического, вентиляционного оборудования, окон, дверей, полов / качеству почв, планировке, объему растительности, к доступности и имеющимся коммуникациям не имеет.

**2.5.** Обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объектов считаются выполненными с момента зачисления подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, в полном объеме на текущий счет Продавца. Залог в пользу Продавца не возникает.

**3. Права и обязанности Сторон**

**3.1.** Финансовый управляющий обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объекты.

3.1.2. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объектов в полном объеме, совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю - обратиться совместно с Покупателем с соответствующим заявлением в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также совершить иные действия, необходимые для оформления права собственности Покупателя на Объекты после его оплаты с учетом действующего режима работы многофункциональных центров государственных услуг.

3.1.3. Передать Объекты Покупателю по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента оплаты Цены продажи Объектов в полном объеме.

3.1.4. С момента заключения настоящего Договора не совершать никаких сделок, следствием которых может явиться какое-либо обременение права собственности Должника на Объекты.

3.1.5. Не совершать каких-либо действий, направленных на отчуждение и/или обременение Объектов правами третьих лиц.

**3.2.** Покупатель обязуется:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме оплатить все государственные пошлины и сборы, взимаемые в соответствии с действующим законодательством РФ за государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несёт Покупатель.

3.2.2. Оплатить цену Объектов, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2.3.Принять от Продавца Объекты по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента оплаты Цены продажи Объектов в полном объеме.

После фактической передачи Объектов по Акту приема-передачи от Продавца Покупателю, Покупатель имеет право осуществлять в отношении Объектов все действия, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

**4. Права собственности**

**4.1.** Покупатель приобретает право собственности на Объекты, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, после регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов и построек, а также обязательства по содержанию и эксплуатации Объектов, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, переходят к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи Объектов.

**5. Действие договора, ответственность сторон**

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

**5.2.** Стороны договорились, что непоступление денежных средств в счет оплаты цены продажи Объектов в порядке, сумме и в сроки, указанные в пункте 2.3 Договора, считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате цены продажи Объектов. В этом случае Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по Договору, письменно уведомив Покупателя о прекращении действия Договора.

Договор прекращает свое действие с момента направления Продавцом указанного уведомления, при этом Покупатель теряет право на получение Объектов и утрачивает внесенный задаток. В данном случае оформление Сторонами дополнительного соглашения о прекращении действия Договора не требуется.

**5.3.** Настоящий Договор вступает в действие после подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**5.4.** Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий сторон друг к другу устанавливается равным 7 (Семи) календарным дням. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в деле о банкротстве Должника № А56-42125/2021 (если применимо) либо в соответствии с подсудностью, установленной законодательством РФ.

**5.5.** Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.

**5.6.** Сторона, виновная в расторжении настоящего Договора, обязана возместить другой стороне все убытки, связанные с расторжением Договора, в полном объеме.

**5.7.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс - мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, извержение вулкана, сель, оползень, цунами и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, исключающих для человека нормальную жизнедеятельность; мораторий органов власти и управления; забастовки, организованные в установленном законом порядке, и другие обстоятельства, которые могут быть определены сторонами договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.

Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 3 календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств.

**5.8** Стороны подтверждают, что они действуют добровольно, не вынужденно, что в дееспособности не ограничены, под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеванием, препятствующим осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

**6. Заключительные положения**

**6.1.** Во всех случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, два экземпляра передаются Продавцу и один экземпляр передается Покупателю.

**6.3.** Изменение условий настоящего Договора может иметь место только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или настоящим Договором, и должно быть оформлено в письменном виде.

**6.4.** Вся переписка между Сторонами осуществляется по адресам, указанным в настоящем Договоре. Стороны обязуются в недельный срок письменно извещать друг друга об изменении своего наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации.

**7. Реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **От Продавца:**  **Финансовый управляющий Маланин Роман Сергеевич** (ИНН 781015146903, СНИЛС 068-773-824 23), действующий на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.11.2023 по делу № А56-13766/2023 **от имени** должника **Иванова Максима Сергеевича** (дата и место рождения 12.08.1985, гор. Ленинград, ИНН 780432226566, СНИЛС 139-771-820 03, адрес 195220, Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 9, корп. 2, кв. 484),  Тел.: +7-921-368-2030  Электронная почта: rmalanin@mail.ru  Финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Маланин Р.С./ | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_**,  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_-  Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**АКТ ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ**

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

**Финансовый управляющий Маланин Роман Сергеевич** (ИНН 781015146903, СНИЛС 068-773-824 23), член Ассоциации "ВАУ "Достояние" (ОГРН 1117800013000, ИНН 7811290230, адрес 196191, Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 7, офис 524), именуемый в дальнейшем «**Финансовый управляющий**» действующий на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.11.2023 по делу № А56-13766/2023 **от имени** должника **Иванова Максима Сергеевича** (дата и место рождения 12.08.1985, гор. Ленинград, ИНН 780432226566, СНИЛС 139-771-820 03, адрес 195220, Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 9, корп. 2, кв. 484), признанного несостоятельным (банкротом), именуемого в дальнейшем «**Продавец**» или «**Должник**»**,** с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны,

вместе именуемые **«Стороны»**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение п. 3.2.3 Договора купли продажи земельного участка от «\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года, заключенного между Сторонами, Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял:

- жилой дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- земельный участок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «**Объект**»).

2. Расчеты между Сторонами за Объект проведены полностью.

3. Претензий к качеству почв, планировке, объему растительности, к доступности и имеющимся коммуникациям Объекта Покупатель не имеет. Претензий по расчетам Продавец не имеет. Объект передан свободным от обременений.

4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, а также обязательства по содержанию, использованию и эксплуатации Объекта, все права на распоряжение в полном объеме переходят к Покупателю с момента подписания сторонами настоящего Акта.

5. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в четырех экземплярах.

|  |  |
| --- | --- |
| **От Продавца:**  **Финансовый управляющий Маланин Роман Сергеевич** (ИНН 781015146903, СНИЛС 068-773-824 23), действующий на основании решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.11.2023 по делу № А56-13766/2023 **от имени** должника **Иванова Максима Сергеевича** (дата и место рождения 12.08.1985, гор. Ленинград, ИНН 780432226566, СНИЛС 139-771-820 03, адрес 195220, Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 9, корп. 2, кв. 484)  Тел.: +7-921-368-2030  Электронная почта: rmalanin@mail.ru  Финансовый управляющий  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Маланин Р.С./ | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_**,  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_-  Тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |