Проект договора купли-продажи

ДОГОВОР № _____

купли-продажи

г._____ « ___» _____ 202_ г.

_____, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, в лице _____, действующего на основании _____ и _____, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества по результатам торгов на основании Протокола о результатах торгов по продаже имущества № _____ от ___ _____ ____ г. о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец передает в собственность Покупателю, а Покупатель принимает и оплачивает следующее имущество:

Квартира с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв. м., находящуюся на ___ этаже ____-этажного многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: _____.

1.2. Настоящий договор заключается сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения торгов по продаже имущества должника _____, проводимых в ходе реализации имущества в соответствии с Положением о порядке и условиях проведения торгов по продаже находящегося в залоге у _____, состоявшихся «___»_____ 20__г. на электронной торговой площадке МЭТС, размещенной на сайте в сети интернет по адресу: https://m-ets.ru, а также с учетом положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.3. На момент совершения настоящей сделки имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего договора обременено залогом в пользу _____ (ИНН _____), требования которого включены в реестр требований кредиторов должника _____ с очередностью удовлетворения в порядке, установленном статьей 138, п. 5 ст. 213.27 ФЗ несостоятельности (банкротстве)».

Описание иных ограничений и обременений продаваемого по настоящему договору имущества: _____.

В соответствии с пунктом 12 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 58 «О некоторых вопросах, связанных с удовлетворением требований залогодержателя при банкротстве залогодателя» продажа заложенного имущества в порядке, предусмотренном ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (пункт 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пункт 3 статьи 111, абзац третий пункта 4.1 статьи 138), приводит к прекращению права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

1.4. Право собственности на имущество, риск случайной гибели, случайной порчи и утраты имущества переходит к Покупателю с момента его получения от Продавца по акту приема-передачи имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора.

1.5. Покупателю известны все существенные характеристики передаваемого имущества (состояние - б/у, состав, комплектность, возможность использования по назначению, обеспеченность коммуникациями и пр.). Покупателем не могут быть предъявлены Продавцу какие бы то ни было требования, основанием которых могли бы явиться недостатки (нарушения требований к качеству, комплектности) имущества, включая требования об устранении недостатков или о замене имущества, о снижении цены имущества. Предоставление Продавцом гарантии качества имущества настоящим Договором не предусматривается. До заключения настоящего Договора и принятия решения об участии в торгах Покупателем произведена подробная проверка имущества, результаты которой полностью удовлетворяют Покупателя, о чем свидетельствует подпись Покупателя под настоящим Договором.

1.6. Согласно сведениям единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, продаваемый объект недвижимости принадлежит должнику _____ на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «____» _____ _____ года и представленной Продавцом Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от «____» _____ _____ года № _____.

1.7. Имущество, являющееся предметом залога в пользу _____, продается полностью. Никакое иное имущество, кроме как прямо предусмотренное в настоящем договоре не входит в состав имущества.

ЕСЛИ ИМУЩЕСТВО СВОБОДНО ОТ ЗАЛОГА И ИНЫХ ОБРЕМЕНЕНИЙ, УБРАТЬ ИНФОРМАЦИЮ С ЭТИМ СВЯЗАННУЮ, И ДОБАВИТЬ ПУНКТ В СЛЕДУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ:

1.8. На момент заключения настоящего договора продаваемое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, никому не продано, в споре, под арестом, в залоге не состоит, обременений и ограничений прав не имеет.

ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ – ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ В СЛЕДУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ:

1.9. Покупатель подтверждает, что настоящий Договор не является для него крупной сделкой (ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах») или сделкой с заинтересованностью (ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 81 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), а также отсутствуют иные ограничения, препятствующие Покупателю заключить настоящий Договор.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю объект недвижимого имущества продаваемого по настоящему договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления Продавцу денежных средств в счет оплаты имущества по настоящему договору в полном объеме.

2.1.2. Осуществить передачу Покупателю необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Принять от Продавца по Акту приема-передачи объект недвижимого имущества в порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего договора.

2.2.2. Произвести оплату объекта недвижимого имущества в размере и порядке, установленном разделом 3 настоящего договора.

3. ЦЕНА ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Определенная по итогам торгов цена объекта недвижимого имущества, передаваемого по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рубля (ей), НДС не облагается. Цена недвижимого имущества является окончательной и изменению не подлежит. Никакие обстоятельства (включая выявление недостатков имущества) не могут быть основанием для предъявления Покупателем требования о пересмотре цены продажи имущества.

3.2. Сумма задатка, внесенная Покупателем в счет обеспечения участия в торгах, в размере _____ (_____) рубля (ей) на счет оператора Электронной торговой площадки ООО «МЭТС», юр. адрес: 302030, г. Орел, ул. Новосильская, д 11, помещение 4; ИНН 5751039346; КПП 575101001; ОГРН 1105742000858; р/счет 40702810700000057354; Банк: Банк ГПБ (АО), г. Москва, 117420, г. Москва, ул. Наметкина, д. 16, корпус 1, ОГРН 1027700167110, к/счет 30101810200000000823, БИК 044525823, ИНН 7744001497, КПП 997950001 засчитывается в счет оплаты цены продажи имущества (п. 3.1 договора) в соответствии с частью 4 статьи 448 ГК РФ.

3.3. Оставшаяся часть цены имущества, подлежащая уплате Покупателем, составляет _____ рубля (ей), без НДС и уплачивается Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего договора в течение __ (___) календарных дней с даты его подписания.

Продавец не обязан принимать платеж, предложенный за Покупателя третьим лицом, поскольку из условий обязательства и его существа вытекает обязанность Покупателя исполнить обязательство лично (ч. 3 ст. 313 ГК РФ), в связи с чем обязательство по оплате имущества, осуществленное третьим лицом за Покупателя, не будет считаться надлежащим исполнением данного обязательства, полученный от третьего лица платеж будет возвращен третьему лицу.

3.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной с момента зачисления денежных средств в счет оплаты имущества на расчетный счет Продавца в полном объеме. В случае не поступления от Покупателя денежных средств в размере, установленном в п. 3.1. Договора, и в сроки, установленные в п. 3.3. договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и возникшего из него обязательства передать имущество.

3.4.1. Об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора в соответствии с п.3.4 настоящего договора Продавец уведомляет Покупателя.

3.4.2. В случае одностороннего отказа Продавца от исполнения настоящего договора, когда такой отказ допускается федеральным законом или настоящим договором, последний считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления об отказе от Договора.

3.5. Все налоги и сборы, регистрация имущества и постановка на учет оплачиваются Покупателем самостоятельно и за свой счет.

3.6. Покупатель уведомлен и согласен, что сумма задатка, указанная в п. 3.2. Договора, не подлежит возврату Покупателю в случае отказа Покупателя от заключения Договора или уклонения от оплаты в сроки, предусмотренные настоящим договором, а также в случае ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств по Договору.

4. ПЕРЕДАЧА И ПРИНЯТИЕ ИМУЩЕСТВА

4.1. Объект недвижимого имущества и необходимая документация передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в течение __ (_____) рабочих дней после оплаты объекта недвижимого имущества в полном объеме. О точной дате, месте и времени передачи имущества Продавец уведомляет Покупателя по телефону и по электронной почте, указанной Покупателем в разделе 9 настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязан принять имущество по Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности производится после подписания передаточного акта. Покупатель обязуется за свой счет осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости

Право собственности на имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации в регистрирующем органе путем внесения соответствующих изменений ЕГРН.

4.4. Обязанности Продавца связанные с передачей имущества считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта недвижимого имущества.

4.5. С даты подписания Акта приема-передачи объекта недвижимого имущества, ответственность за сохранность объекта недвижимого имущества, равно как и риск случайной порчи или гибели недвижимого имущества, несет Покупатель. В случае необходимости для потребностей Покупателя доведение имущества до состояния, в котором оно пригодно для использования и т.п. действия осуществляются Покупателем самостоятельно и за свой счет.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора Стороны принимают на себя обязательство выполнять требования о Конфиденциальности и Антикоррупционной оговорки.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязанностей по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не придут к согласию, все споры и разногласия подлежат разрешению в суде по месту нахождения Продавца.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ – ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ В СЛЕДУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ:

8.4. Покупатель предоставляет право Продавцу на обработку, в т.ч. автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ "О персональных данных" (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение). Указанные мною персональные данные предоставляются в целях заключение договора и исполнения договорных обязательств. Продавец может проверить достоверность предоставленных мною персональных данных, в том числе с использованием услуг других операторов, а также использовать информацию о неисполнении и/или ненадлежащем исполнении договорных обязательств при рассмотрении вопросов о предоставлении услуг и заключении новых договоров. Согласие действует с даты подписания Договора и в течение срока хранения документации. Согласие может быть отозвано мной путем подачи Продавцу письменного заявления об отзыве.

8.5. Стороны обязаны принимать необходимые меры для уведомления другой Стороны о перемене своих места нахождения и банковских реквизитов, и несут риск последствий, вызванных отсутствием у другой Стороны соответствующих сведений.

8.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца и один экземпляр для Покупателя.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Покупатель:

От Продавца:

От Покупателя:

Приложение №1
к договору купли-продажи №_____
от «___» _____202_г.

ФОРМА
АКТ приема-передачи Имущества

г._____ «____» _____ 202__г.

_____, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице стороны, совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества, заключенному между Сторонами (далее - Договор), о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора купли-продажи № _____ от « » _____ 202_г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее Имущество:

Квартира с кадастровым номером _____, общей площадью _____ кв. м., находящуюся на ___ этаже ____-этажного многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: _____.

Покупатель ознакомлен со всеми техническими, физическими характеристиками передаваемого имущества, его фактическим состоянием на дату подписания настоящего акта. Претензий у Покупателя к Продавцу по переданному Имуществу и документам не имеется. С момента подписания настоящего Акта риск гибели или повреждения имущества несет Покупатель.

Право собственности на недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости.

Подписав настоящий акт, Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по оплате и передаче имущества по Договору купли-продажи недвижимого имущества от «___» _____ 2025 года исполнены Сторонами надлежащим образом.

Настоящий акт подписан в 2 подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон.

От Продавца: От Покупателя:

Подпись М.П. Подпись М.П.