

**ДОГОВОР №**  
**купли - продажи недвижимого имущества**

г. Н. Новгород

\_\_\_\_\_ 2022г.

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ код подразделения \_\_\_\_\_, в лице финансового управляющего Краскова Алексей Федоровича действующего на основании решения Арбитражного суда Нижегородской области от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_ именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего (-ей) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны<sup>1</sup>, 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\публичного предложения) по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № \_\_ (Протокол № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года), проводимых в порядке и на условиях, указанных в определении Арбитражного суда Нижегородской области от \_\_\_\_\_ г. по делу № \_\_\_\_\_, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять следующее имущество

\_\_\_\_\_ (далее – Имущество), и уплатить за Имущество цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Право собственности Продавца на Имущество подтверждается следующими документами:

\_\_\_\_\_ (Иные документы)

1.3. В соответствии с абзацем 4 пункта 5 статьи 213.25 Закона о банкротстве, с даты признания гражданина банкротом снимаются ранее наложенные аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина.

Согласно пункту 2 статьи 213.11 Закона о банкротстве признание обоснованным заявления о признании гражданина банкротом влечет снятие ранее наложенных арестов на имущество гражданина и иных ограничений распоряжения имуществом гражданина, а аресты на имущество гражданина и иные ограничения распоряжения имуществом гражданина могут быть наложены только в процессе по делу о банкротстве гражданина.

Продажа имущества в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим 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 Закона о банкротстве.

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

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

2.2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Имущества в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (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 9 Договора, не позднее 30 дней со дня подписания Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Имущества считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в п. 2.1 Договора, в полном объеме.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Имущество по акту приема - передачи (далее – Акт) (Приложение 1 к Договору) в течение 5 рабочих дней с момента его полной оплаты в соответствии с п. 2.4 Договора.

3.1.2. Передать Покупателю документы, подтверждающие права на Имущество, в день подписания Акта.

3.1.3. Обеспечить явку своего представителя либо оформить представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в регистрирующем органе для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу денежные средства за приобретаемое Имущество в размере, порядке и сроки, предусмотренных п. п. 2.1 – 2.3 Договора.

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

<sup>1</sup> В случае если покупателем является физическое лицо, абзац второй преамбулы Договора изложить в следующей редакции: « \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.), паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. (дата выдачи) \_\_\_\_\_ (кем выдан), именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, и».

3.2.3. В течение 3 дней со дня подписания Акта представить в регистрирующий орган документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

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

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

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Имущество не проводить работы по Имуществу, 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 Имущества, не производить работы затрагивающие фасад здания, в котором находится Имущество (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) или производить иные действия с Имуществом без письменного разрешения Продавца.

#### **4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Переход права собственности на Имущество подлежит государственной регистрации.

4.2. Право собственности на Имущество переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи о переходе права в Единый государственный реестр недвижимости.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента передачи Имущества Покупателю по Акту в соответствии с п. 3.1.1. Договора.

#### **5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке (без обращения в суд), при этом задаток, ранее уплаченный для участия в Торгах, Покупателю не возвращается. Уведомление о расторжении Договора в одностороннем порядке направляется Покупателю заказным письмом и/или телеграммой по адресу, указанному в заявке, и считается надлежащим независимо от факта вручения при наличии почтовых документов, подтверждающих направление уведомления по указанному адресу. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом письменного уведомления Покупателю об отказе от исполнения своих обязательств по Договору.

#### **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 Имущества, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 1% от цены Имущества, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

6.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные убытки.

6.4. В качестве обеспечения исполнения Покупателем обязательств по возврату имущества в таком же объеме и такого же качества, выплате денежных средств при возникновении обязательств по двусторонней реституции, вследствие невозможности вернуть полученное по Договору полностью, Продавцу предоставляется право на удержание денежных средств, полученных от Покупателя по Договору.

#### **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Договору, путем переговоров.

7.2. Неурегулированные Сторонами споры в соответствии с их подведомственностью, предусмотренной АПК РФ и ГПК РФ, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд Нижегородской области или в Автозаводский районный города Нижнего Новгорода, если иное прямо не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

#### **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8.2. Все претензии по техническому состоянию Имущества могут быть заявлены Покупателем только в процессе приемки Имущества. В этом случае Продавец не несет ответственность за явные недостатки Имущества, установленные впоследствии, презюмируется надлежащее исполнение Продавцом условий договора по передаче Покупателю Имущества в надлежащем качестве.

8.3. 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.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в

письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

8.6. Договор составлен на 3 листах в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых находятся у Сторон, один предоставляется в государственный орган, регистрирующий переход права собственности на Имущество.

#### 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец:**

**Покупатель:**

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, в лице финансового  
управляющего Краскова Алексей Федоровича \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_./  
действующего на основании решения Арбитражного суда  
Нижегородской области от \_\_\_\_\_ г. по делу №  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/А.Ф. Красков/