

**Проект договора
купи-продажи № 1.2/21**

г. Екатеринбург

«__» _____ 20__ г.

Чифранова Елена Ростиславовна (02.02.1972 г.р., уроженки г. Кривой Рог Днепропетровской области, ИНН 661002413056, СНИЛС 026-450-433 27, адрес регистрации: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61), в лице финансового управляющего Щегольков Александр Валерьевич (620135, г. Екатеринбург, а/я 38, ИНН 666101932647, СНИЛС 112-635-967 47, номер в реестре 315, член Союза «МЦАУ», 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, 39Б, ИНН/КПП 7604200693/760401001, ОГРН 1117600001419), действующего на основании решения Арбитражного суда Свердловской области Делу №А60-24934/2021 от 19.07.2021 г., именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», с одной стороны, и

[ФИО Победителя торгов-Заемщика/Титульного созаемщика], именуемый (ая) в дальнейшем «Покупатель», на основании Протокола от _____ № __ о результатах торгов от [Дата], заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество, указанное в настоящем пункте, а Покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную Договором денежную сумму, а также выполнить все иные установленные Договором условия и обязательства.

Предметом Договора является следующее имущество:

- жилое помещение общей площадью 50 м², кадастровый номер 66:43:0101005:2675, расположенное по адресу: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61.

Ограничение прав и обременение Имущества:

вид: Ипотека; дата государственной регистрации: 20.06.2017 г.; номер государственной регистрации: 66:43:0101005:2675-66/039/2017-6, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 20.06.2017 по истечении 140 (ста сорока) месяцев с даты фактического предоставления кредита; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 (далее - ПАО Сбербанк); основание государственной регистрации: Договор купли-продажи квартиры, выдан 16.06.2017 г., документ нотариально удостоверен: 16.06.2017 Мазуркиной Е.А., нотариусом города Ивделя Свердловской области 2-1161.

Указанное Имущество принадлежит Чифрановой Елене Ростиславовне (02.02.1972 г.р., уроженки г. Кривой Рог Днепропетровской области, ИНН 661002413056, СНИЛС 026-450-433 27, адрес регистрации: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61) по праву собственности на основании договора купли-продажи квартиры от 16.06.2017 г.

Государственная регистрация права произведена 20.06.2017 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 66:43:0101005:2675-66/039/2017-5; кадастровая стоимость имущества составляет 1 109 512,595 руб. согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде № КУВИ-002/2021-103866702 от 11.08.2021 г.

1.2. На основании ст. 110, 111, 139, 213.26 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ, Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, утвержденного ПАО Сбербанк от 21.10.2021 г., публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве) № 7546283 от 21.10.2021 г., Имущество, указанное в п.1.1 Договора, реализовано с торгов [указать вид торгов] в процедуре – реализация имущества гражданина Чифрановой Елены Ростиславовны (02.02.1972 г.р., уроженки г. Кривой Рог Днепропетровской области, ИНН 661002413056, СНИЛС 026-450-433 27, адрес регистрации: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61).

1.3. Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, Покупатель приобретает по итогам торгов согласно Протоколу от _____ № _____ о результатах торгов.

1.4. Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество, указанных в п. 1.1. Договора.

На момент заключения Договора в Имуществе не зарегистрированы лица для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на Имущество по Договору является основанием для прекращения права пользования Имуществом.

1.5. При государственной регистрации права собственности на Имущество регистрационная запись об ипотеке, указанная в п. 1.1 Договора, в пользу ПАО Сбербанк по кредитным обязательствам Продавца погашается.

При государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, одновременно регистрируется ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в обеспечение исполнения всех обязательств Покупателя (Заемщика) [указывается при наличии созаемщика - и Созаемщика (ФИО, год рождения, паспортные данные)] по Кредитному договору № ____ от ____ 20__ г. (далее – Кредитный договор).

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, считается находящимся в залоге у [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору. Залогодержателем Имущества является [наименование банка-кредитора], залогодателем - Покупатель.

Переход права собственности на Имущество и ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] подлежат государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Имущество.

1.6. Отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, в том числе по причине отказа/приостановления со стороны органа регистрации прав не является событием неисполнения Договора и не рассматривается Сторонами Договора как неисполнение Договора Стороной, получившей задаток, в смысле п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

2. Стоимость Имущества и порядок его оплаты

2.1. Цена продажи Имущества в соответствии с Протоколом № б/н о результатах торгов от ____ 20__ г. составляет: ____ (____) руб. 00 коп., НДС не облагается (далее – стоимость имущества).

2.2. Задаток в размере ____ (____) руб. ____ коп., перечисленный Покупателем на счет [указываются данные получателя] по платежному поручению от № ____ в указанной сумме, засчитывается в счет оплаты цены продажи Имущества по Договору, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Оплата оставшейся части Стоимости Имущества в размере ____ (____) руб. ____ коп. осуществляется в следующем порядке:

2.3.1. сумма в размере ____ (____) руб. ____ коп. оплачивается за счет собственных средств Покупателя;

2.3.2. Расчеты по сделке купли-продажи Имущества между Покупателем и Продавцом осуществляются, в т.ч. посредством аккредитива, открытого Покупателем на следующих условиях:

Вид аккредитива - безотзывный, покрытый.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - [наименование банка-эмитента].

Сумма аккредитива - ____ (____) ____ копеек.

Получатель денежных средств по аккредитиву - [указываются данные получателя]. Счет получателя: № _____, наименование банка _____, БИК _____.

Срок действия аккредитива - 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.

Для исполнения аккредитива в [наименование банка-эмитента] предоставляется выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1. Договора, содержащая в разделе «Обременения (ограничения)» запись о государственной регистрации ипотеки в пользу [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору и отсутствие обременений правами иных третьих лиц/ареста (запрета).

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

[Продавец поручает Покупателю предъявить в [наименование банка-эмитента] документы для исполнения аккредитива, предусмотренные п. 2.4. настоящего Договора. - пункт включается при необходимости].

2.4. В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право ипотеки у Продавца на Имущество не возникает.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит направлению в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в срок не

позднее 5 календарных дней с момента подписания Кредитного договора № _____ от _____ г., заключенного Покупателем и [наименование банка-кредитора].

3. Передача имущества

3.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение ____ рабочих дней со дня его полной оплаты, согласно разделу 2 настоящего Договора.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта.

4. Ответственность сторон

4. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, подтверждающие наличие этих обстоятельств и их влияние на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более одного месяца, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и прекращает свое действие при:

- исполнении Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;
- расторжении Договора в предусмотренных действующим законодательством случаях.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем Договоре.

7.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] несет Покупатель.

7.5. Последующая ипотека Имущества, иное его обременение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Покупателем только с предварительного письменного согласия [наименование банка-кредитора].

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон и один для предоставления в регистрирующий орган.

8. Реквизиты Сторон

«ПОКУПАТЕЛЬ»	«ПРОДАВЕЦ» Чифранова Елена Ростиславовна, в лице финансового управляющего Щеголькова Александра Валерьевича ИНН 661002413056 СНИЛС 026-450-433 27 02.02.1972 г.р., уроженка г. Кривой Рог Днепропетровской области адрес: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61 р/сч. № 40817810216546925532 в Уральском Банке ПАО СБЕРБАНК ИНН/КПП (Банка) 7707083893/665843001 к/сч. № 30101810500000000674 БИК 046577674 Финансовый управляющий Чифрановой Е.Р. Щегольков/_____/А.В. (подпись) М.П.
---------------------	--

АКТ
приема-передачи

г. Екатеринбург

«__» _____ 20__ г.

_____, с

одной стороны, именуемый в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», и

Чифранова Елена Ростиславовна (02.02.1972 г.р., уроженки г. Кривой Рог Днепропетровской области, ИНН 661002413056, СНИЛС 026-450-433 27, адрес регистрации: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61), в лице финансового управляющего Щегольков Александр Валерьевич (620135, г. Екатеринбург, а/я 38, ИНН 666101932647, СНИЛС 112-635-967 47, номер в реестре 315, член Союза «МЦАУ», 150040, г. Ярославль, ул. Некрасова, 39Б, ИНН/КПП 7604200693/760401001, ОГРН 1117600001419), действующего на основании решения Арбитражного суда Свердловской области Делу №А60-24934/2021 от 19.07.2021 г., с другой стороны, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», совместно именуемые стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. В соответствии с разделом 3 Договора купли-продажи № 1.2/21 от «__» _____ 20__ г. «Продавец» передал, а «Покупатель» принял имущество, поименованное в приложении № 1 к договору купли-продажи № 1.2/21 от «__» _____ 20__ г.
2. Претензий стороны друг другу не имеют.

АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«ПОКУПАТЕЛЬ»	«ПРОДАВЕЦ» Чифранова Елена Ростиславовна, в лице финансового управляющего Щеголькова Александра Валерьевича ИНН 661002413056 СНИЛС 026-450-433 27 02.02.1972 г.р., уроженка г. Кривой Рог Днепропетровской области адрес: Свердловская область, г. Ивдель, ул. Трошева, д. 19, кв. 61 р/сч. № 40817810216546925532 в Уральском Банке ПАО СБЕРБАНК ИНН/КПП (Банка) 7707083893/665843001 к/сч. № 30101810500000000674 БИК 046577674 Финансовый управляющий Чифрановой Е.Р. _____/А.В. Щегольков/ (подпись) М.П.
---------------------	--