

Договор купли-продажи недвижимого имущества № _

г. Москва

_____ 2024 г.

Финансовый управляющий Воробьева Дениса Николаевича (06.12.1977 г.р., место рождения: гор. Свердловск, ИНН: 666000563640, СНИЛС: 027-310-148 06, адрес регистрации: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сиреневый бульвар, д.7, кв.339) Губерский Вадим Николаевич (ИНН 772405789567, СНИЛС 165-215-039 43), действующий на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 14.07.2022 г. по делу №А60-44135/2021, определения Арбитражного суда Свердловской области от 28.12.2023г. по делу №А60-44135/2021, именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и _____ (_____) именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту № 2 от «__» _____ 2024г., размещённом на электронной площадке «uTender» в сети Интернет по адресу <http://www.utender.ru>, Продавец продаёт, а Покупатель покупает принадлежащее Продавцу по праву собственности следующее имущество:

Наименование и характеристики имущества	Стоимость имущества, руб.
Здание, назначение: жилой дом, общей площадью 410,2 кв. м., этажность: 2, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1; кадастровый номер: 66:41:0315004:232.	
Земельный участок площадью 1861 +/- 30 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1; кадастровый номер: 66:41:0315004:111.	
Здание, назначение: жилой дом, общей площадью 196,8 кв. м., этажность: 1, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:233.	
Земельный участок площадью 1734 +/- 29 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:110.	
Здание, назначение: нежилое, гараж общей площадью 169,5 кв. м., этажность: 1, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная; кадастровый номер: 66:41:0315004:471, расположенное в пределах земельного участка кадастровый номер: 66:41:0315004:110, по	

адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3 и земельного участка кадастровый номер: 66:41:0315004:111, по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 1.

Здание, назначение: нежилое, баня общей площадью 81,5 кв. м., этажность: 1, расположенное по адресу: Россия, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3; кадастровый номер: 66:41:0315004:470, расположенное в пределах земельного участка кадастровый номер: 66:41:0315004:110, по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Зеркальная, д. 3.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2024-10279604 от 16.01.2024.

1.3. Имущество находится в залоге ПАО «Московский Кредитный банк» по Договору залога № 4986/зн-18-2 от 12.12.2018, заключённого в обеспечение обязательств ООО «ВЫСОТКА ПРОМГРУПП» по кредитному Договору № 4986/клз-18 от 11.12.2018.

1.4. Обременения по Договору залога № 4986/зн-18-2 от 12.12.2018 прекращаются в соответствии со ст. 18.1 Закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. №127 в связи с заключением настоящего Договора и исполнением Сторонами обязательств по настоящему Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Общая стоимость Имуущества составляет _____ (_____) руб. _____ (_____) коп.

2.2. Задаток в сумме _____ (_____) рублей, перечисленный Покупателем по _____ от " ____ " _____ г., засчитывается в счёт оплаты Имуущества.

2.3. За вычетом суммы задатка Покупатель обязан уплатить _____ (_____) рублей _____ (_____) копеек, по следующим реквизитам: ВОРОБЬЕВ ДЕНИС НИКОЛАЕВИЧ счёт: 40817810950172372304 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" (БЕРДСК) к/с 30101810150040000763, БИК 045004763, ИНН БАНКА 4401116480.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Оплата стоимости Имуущества, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, в случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате стоимости Имуущества в установленный срок, Договор считается автоматически расторгнутым.

3.2. Все расчёты по настоящему Договору производятся в безналичном порядке.

3.3. Все расходы, связанные с оформлением перехода права от Продавца к Покупателю на отчуждаемое по настоящему Договору имущество, в том числе расходы по нотариальному удостоверению всех необходимых доверенностей, почтовых расходов на пересылку документов, а также расходов по оформлению нотариальных копий документов, связанных с Имуществом и подлежащих передаче Покупателю после регистрации перехода права, расходы по оплате госпошлины за регистрацию перехода права, расходы по погрузке и вывозу имущества с места фактического нахождения (при необходимости) несёт Покупатель.

В случае, если указанные расходы понёс непосредственно Продавец, Покупатель обязан их возместить в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения счета и подтверждающих расходы документов

от Продавца. При просрочке оплаты счета Продавец имеет право начислить неустойку в размере 0,2% от суммы счета за каждый день просрочки.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. Имущество передаётся Продавцом Покупателю по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон, в течение 5 рабочих дней с даты полной оплаты по Договору.

4.2. Со дня подписания передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели несёт Покупатель.

4.3. Покупатель ознакомлен с фактическим состоянием имущества до начала торгов и подписания настоящего Договора и фактическое состояние имущества не может являться основанием для отказа от принятия имущества. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами передаточного акта.

Покупатель подтверждает, что осведомлён обо всех ограничениях и/или обременениях, имеющихся в отношении Имущества до начала торгов и подписания настоящего Договора, в связи с чем, ссылка Покупателя на неосведомлённость не может являться основанием для отказа от заключения Договора, принятия и оплаты Имущества.

4.3.1. Покупатель, после подписания Договора и полной оплаты по Договору самостоятельно и за свой счёт, осуществляет государственную регистрацию недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также самостоятельно снимает все возможные аресты, ограничения в регистрационных действиях, наложенные теми или иными уполномоченными на то лицами.

4.4. В случае уклонения Покупателя от принятия имущества от Продавца в срок, установленный в п.4.1 настоящего Договора и/или подписания акта приёма-передачи имущества, расходы по сохранности имущества и убытки Продавца возмещаются за счёт Покупателя.

4.5. Покупатель гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжёлых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

4.6. Покупатель осведомлён об эпизодах противоправного поведения Воробьева Дениса Николаевича, установленных определением Арбитражного суда Свердловской области по делу №А60-44135/2021 от 25.10.2023.

4.7. Покупатель осведомлён о том, что Воробьев Денис Николаевич совместно с супругой (бывшей супругой) и малолетними детьми использует имущество для постоянного проживания.

4.8. Покупатель осведомлён что до полной оплаты имущества по Договору и подписания акта приёма-передачи имущества у финансового управляющего нет возможности ограничить доступ Воробьеву Денису Николаевичу и членов его семьи к Имуществу.

4.9. Покупатель осведомлён что финансовый управляющий не обладает возможность контролировать действия Воробьева Дениса Николаевича и членов его семьи в отношении проживания и использование объектов недвижимого Имущества, являющихся предметом настоящего Договора, а также не несёт ответственности за возможные противоправные действия совершенные Воробьевым Денисом Николаевичем и/или третьими лицами связанными с Воробьевом Денисом Николаевичем.

4.10. В случае отказа Воробьева Дениса Николаевича от добровольного освобождения Имущества после полной оплаты по Договору, выселение Воробьева Дениса Николаевича и членов его семьи из Имущества, являющегося предметом Договора, осуществляется Покупателем своими силами и за свой счет.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Имущество, являющееся предметом настоящего Договора.

5.1.2. Передать Покупателю комплект документов, необходимый для регистрации перехода права на Имущество;

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить приобретаемое Имущество в полном объёме (раздел 2 настоящего Договора) путём безналичного перечисления на расчётный счёт Продавца.

5.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

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

7.2. Стороны освобождаются от всех или части взятых на себя обязательств в случае возникновения непредвиденных и независящих от их воли обстоятельств (форс-мажорные обстоятельства), а именно – стихийного бедствия. Сторона ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

7.3. В случае нарушения Покупателем сроков, установленных п. 3.1. и п. 5.2.1. настоящего Договора, Продавец вправе начислить неустойку в размере 1% от части стоимости Имущества (п.2.3 Договора) за каждый день просрочки. Покупатель обязан оплатить Продавцу неустойку в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного требования Продавца.

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все спорные вопросы, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны попытаются разрешить путём переговоров.

8.2. При невозможности разрешения спора путём переговоров, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами.

9.2. Настоящий Договор составлен и подписан в 2-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора.

9.3. Стороны признают надлежащим подписание Договора, актов, дополнительных соглашений путём обмена отсканированными копиями по электронной почте. Такие документы обладают полной юридической силой до момента получения сторонами оригиналов документов.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ	ПОКУПАТЕЛЬ
<p>Воробьев Денис Николаевич 06.12.1977 г.р., место рождения: гор. Свердловск, ИНН: 666000563640, СНИЛС: 027-310-148 06, адрес регистрации: 620072, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сиреневый бульвар, д.7, кв.339) р\с 40817810950172372304 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" ПАО "СОВКОМБАНК" (БЕРДСК) к/с 30101810150040000763, БИК 045004763, ИНН БАНКА 4401116480.</p> <p>Финансовый управляющий</p> <p>_____ /Губерский В.Н.</p>	