**Договор купли-продажи Имущества**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Джафаров Тахир Али оглы** (дата рождения: 19.01.1962, место рождения: с. Аркиван Масаллинского р-на Республики Азербайджан, адрес: 155520, Ивановская обл., г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 7, кв.24, СНИЛС 048-284-135 69, ИНН 370500033769), именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, в лице **финансового управляющего Чучмана Михаила Романовича**, действующего на основании решения от 09.12.2024 Арбитражного суда Ивановской области по делу № А17-702/2024 и в соответствии с Протоколом о результатах \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Протокол), с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, а совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель - принять и оплатить на условиях, установленных настоящим Договором следующее Имущество:

**Здание** (магазин №15), назначение нежилое, наименование: ресторан, этажность – 2, **общей площадью 799 кв.м**, адрес: **Ивановская область, г. Фурманов, ул. Революционная, д. 12,** кадастровый номер **37:27:011305:160;**

**Земельный участок,** категория земель: земли населенных пунктов,разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания магазина, **общая площадь 1 332 кв. м**, кадастровый номер **37:27:011305:16**, адрес: **Ивановская область, г. Фурманов, ул. Революционная, д. 12.**

1.2. На момент подписания настоящего Договора Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности.

1.3. Покупатель осведомлен, что Имущество имеет следующее обременение: имущество находится в залоге у общества с ограниченной ответственностью коммерческий банк «Конфидэнс Банк» (ООО КБ «Конфидэнс Банк», ОГРН 1024400003209, ИНН 4405001070) в лице конкурсного управляющего государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (адрес для корреспонденции: 109992 г. Москва, ГСП-2) в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору №112-1 от 16.12.2010г., заключенному ООО «Азари» (ИНН 3705061745) по Договору об ипотеке № 112-1/з1 от 14.09.2015г. Продажа имущества на торгах приводит к прекращению права залога - пп. 4 п. 1 ст. 352 ГК РФ и абз. 6 п. 5 ст. 18.1 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ.

**2. Стоимость Имущества и порядок расчетов.**

2.1. В соответствии с Протоколом, цена продажи Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается. Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Внесенный Покупателем задаток для участия в торгах по продаже Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_\_\_ коп. засчитывается в счёт оплаты приобретаемого по настоящему Договору Имущества[[1]](#footnote-1).

2.3. Оплата Имущества должна быть осуществлена банковским платежом путем перечисления денежных средств в сумме, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за вычетом суммы, указанной в п. 2.2. настоящего Договора[[2]](#footnote-2), на расчетный счет Продавца (указанный в п. 7) в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания настоящего Договора.

**3. Условия передачи Имущества.**

3.1. Подтверждением факта передачи Имущества является подписание между Покупателем и Продавцом или их уполномоченными представителями акта приема-передачи Имущества.

3.2. Датой передачи Имущества считается дата подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества.

3.3. Передача Имущества осуществляется Продавцом после полной оплаты Покупателем стоимости Имущества и поступления соответствующих денежных средств на счет Продавца.

3.4. Переход права собственности на недвижимое Имущество подлежит государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского Кодекса Российской Федерации и Федеральным Законом «О государственной регистрации недвижимости». Право собственности на недвижимое Имущество прекращается у Продавца и возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, после полной оплаты цены Имущества Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.5. Риск случайной гибели или порчи Имущества, а также обязательства и расходы по его содержанию и эксплуатации переходят к Покупателю с момента фактической передачи Имущества и подписания Сторонами акта приема-передачи Имущества.

**4. Права и обязанности Сторон.**

4.1. Продавец обязуется передать Имущество и относящиеся к нему документы Покупателю на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2. Покупатель обязуется уплатить за Имущество его цену в соответствии с условиями настоящего Договора; осмотреть и принять от Продавца Имущество по акту приема-передачи в сроки, установленные настоящим Договором.

4.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое Имущество, несет Покупатель.

**5. Ответственность Сторон.**

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

5.2. В случае просрочки Покупателем срока оплаты цены Имущества, установленной п.п.2.1.-2.3.[[3]](#footnote-3) настоящего Договора, Продавец имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Почтой России в адрес Покупателя, указанный в настоящем Договоре, уведомления о расторжении настоящего Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым на следующий календарный день от даты, указанной на оттиске почтового штемпеля письма, отправленного в адрес, указанный в настоящем Договоре, с уведомлением о вручении.

При расторжении настоящего Договора Покупателю возвращаются все денежные средства, полученные от Покупателя в оплату цены продажи Имущества, за исключением ранее оплаченного задатка.

5.3. Споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров. Срок рассмотрения претензий Сторон друг к другу устанавливается равным 7 (Семи) календарным дням.

5.4. Продавец не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств по настоящему Договору.

5.5. 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, действия третьих лиц, государственных органов и организаций, приостановления государственной регистрации права, в том числе по причинам необходимости предоставления дополнительных документов, в том числе которые должны предоставить третьи лица, государственные органы и организации, а также случаи вынесения отказов 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.

**6. Прочие условия.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу в день его подписания Сторонами и действует до полного фактического исполнения Сторонами вытекающих из него обязательств.

6.2. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме, подписаны обеими Сторонами и являются его неотъемлемой частью.

6.3. Споры и разногласия между Сторонами, в случае невозможности их разрешения путем переговоров, рассматриваются в суде (по подсудности) по месту нахождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[4]](#footnote-4).

6.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один –для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним[[5]](#footnote-5).

**7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

**Продавец:**

**Джафаров Тахир Али оглы** (дата рождения: 19.01.1962, место рождения: с. Аркиван Масаллинского р-на Республики Азербайджан, адрес: 155520, Ивановская обл., г. Фурманов, ул. Возрождения, д. 7, кв.24, СНИЛС 048-284-135 69, ИНН 370500033769), в лице **финансового управляющего Чучмана Михаила Романовича**, действующего на основании решения от 09.12.2024 Арбитражного суда Ивановской области по делу № А17-702/2024.

**Банковские реквизиты:**

Получатель: **Джафаров Тахир Али оглы** (**ИНН 370500033769)**

р/счет 40817810417000408441, Банк получателя: ТУЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8604 ПАО СБЕРБАНК, кор.счет 30101810300000000608, БИК 047003608.

Финансовый управляющий /Чучман М.Р./

Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П*.(при необходимости)*

1. Пункт применяется при заключении договора с Победителем торгов. [↑](#footnote-ref-1)
2. Формулировка применяется при заключении договора с Победителем торгов. [↑](#footnote-ref-2)
3. Нумерация пунктов может быть изменена при заключении договора не с Победителем торгов. [↑](#footnote-ref-3)
4. Указать: истца или ответчика, либо наименование конкретного судебного органа. [↑](#footnote-ref-4)
5. В зависимости от вида Имущества, требований регистрирующего органа и иных обстоятельств, количество и назначение подписываемых экземпляров может быть изменено. [↑](#footnote-ref-5)