

ДОГОВОР № _____
купли - продажи объекта недвижимого имущества

г. _____

«__» _____ г.

_____ (наименование ликвидируемой финансовой организации), именуемый(-ая,-ое) в дальнейшем «Продавец», в лице представителя конкурсного управляющего (ликвидатора) – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» _____, действующего(-ей) на основании решения Арбитражного суда _____ от _____ по делу № _____ и доверенности от _____ № __, с одной стороны,
и _____, именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____¹, с другой стороны, 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/конкурса или посредством публичного предложения) по реализации имущества Продавца (далее – Торги) по лоту № __ (Протокол от _____ 20__ г. № __), проведенных в порядке и на условиях, указанных в сообщении о проведении Торгов, опубликованном в газете «Коммерсантъ» от _____ 20__ г. № __, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять _____, общей площадью _____ (_____) кв.м., принадлежащ _____ Продавцу на праве собственности, кадастровый (условный номер) _____, находящ _____ по адресу: _____ (далее – Объект),

(иные данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества). и уплатить за Объект цену в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

1.2. Право собственности Продавца на Объект удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), подтверждающей внесение в ЕГРН регистрационной записи от _____ г. № _____.

1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объект никому не отчужден, не заложен, не передан в аренду или безвозмездное пользование, не находится под арестом, в споре не состоит, свободен от притязаний третьих лиц, может быть занят и использован Покупателем после приема Объекта.²

1.4. Покупатель настоящим заверяет, что ознакомился с документами, подтверждающими права Продавца на Объект и иные характеристики Объекта, и считает их достаточными для совершения сделки. Осмотр Объекта до подписания настоящего Договора Покупателем _____ (произведен/не проводился).

Наличие каких-либо дефектов и/или недостатков Объекта, о которых Покупателю станет известно после даты заключения настоящего Договора или после перехода прав на Объект, отчуждаемый по настоящему Договору в пользу Покупателя, не является основанием для расторжения или изменения Договора, в том числе изменения его цены.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. За приобретаемый Объект Покупатель уплачивает Продавцу цену в размере _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС, который определяется в соответствии со ст. 164 Налогового кодекса Российской Федерации, _____ (_____) рублей (в случае, если НДС не облагается, указать причину).

¹ В случае если покупателем является физическое лицо, изложить в следующей редакции: «_____ (Ф.И.О.), паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г. (дата выдачи) _____ (кем выдан), именуемый (-ая) в дальнейшем «Покупатель»,

² В случае продажи недвижимого имущества с обременением указывается вид обременения

2.2. Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах по реализации Объекта в размере _____ (_____) рублей _____ копеек (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 10 Договора, не позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Объекта считается исполненной с момента зачисления на счет Продавца суммы, указанной в п. 2.1 Договора, с учетом оплаченного в соответствии с п. 2.2 Договора Задатка.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

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

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

3.1.3. Обеспечить явку своего представителя либо оформить Покупателю или представителю Покупателя доверенность с правом представления интересов Продавца в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на Объект, (далее – орган регистрации прав) для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2. Покупатель обязан:

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

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

3.2.3. В течение _____ дней со дня подписания Акта представить в орган регистрации прав документы и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

3.2.6. Покупатель принимает на себя обязательство до государственной регистрации своего права собственности на Объект не проводить на Объекте работы, 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 Объекта, не производить работы затрагивающие фасад здания, в котором находится объект (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), не осуществлять нецелевое пользование Объектом или производить иные действия с Объектом без письменного разрешения Продавца.

4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Переход права собственности на Объект подлежит государственной регистрации.

4.2. Право собственности на Объект переходит от Продавца к Покупателю с момента внесения записи о переходе права в ЕГРН.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи Объекта Покупателю по Акту в соответствии с подп. 3.1.1 п. 3.1 Договора.

5. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. В случае неисполнения Продавцом обязанностей, предусмотренных п. 3.1 Договора, Покупатель имеет право в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, расторгнуть Договор. В этом случае при расторжении Договора Продавец возвращает Покупателю все денежные средства, полученные в оплату Объекта, в том числе Задаток.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 10 Договора.

5.2. В случае неисполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 3.2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, при этом Задаток, ранее уплаченный для участия в Торгах, Покупателю не возвращается. Договор будет считаться расторгнутым с даты отправки Продавцом письменного уведомления Покупателю об отказе от исполнения своих

обязательств по Договору. В этом случае Продавец возвращает Покупателю денежные средства, полученные в оплату Объекта, за вычетом Задатка.

Возврат денежных средств осуществляется по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 10 Договора.

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 Объекта, установленного п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере ____% от цены Объекта, установленной п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки. Неоплата (неполная оплата) Объекта Покупателем является существенным нарушением Договора.

6.3. Сторона, право которой нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ей убытков Стороной, не исполнившей или ненадлежащим образом исполнившей обязательства по Договору.

6.4. Убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на Объект, уклонением от государственной регистрации, внесением в ЕГРН незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, возвратом заявления и документов без рассмотрения по вине органа регистрации прав подлежат возмещению в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны предпринимают меры для разрешения споров и разногласий, возникающих при исполнении обязательств по Договору, путем переговоров, а также в претензионном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации (ч. 5 ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

7.2. Неурегулированные Сторонами споры в соответствии с их подведомственностью, предусмотренной Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд _____ (по месту регистрации Продавца) или в _____ (наименование суда общей юрисдикции по месту регистрации Продавца), если иное прямо не установлено законодательством Российской Федерации.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

8.1. Покупатель обязан сохранять конфиденциальность в отношении любой информации документов, электронных записей и прочих рабочих материалов, полученных от Продавца в процессе взаимодействия по настоящему Договору, как в период его действия, так и в течение 5 (пять) лет после его исполнения. Под конфиденциальной информацией, в целях исполнения настоящего Договора понимается вся информация, полученная Покупателем в процессе взаимодействия, независимо от того, указал ли Продавец на данную информацию как на конфиденциальную.

8.2. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, Стороны могут предоставить конфиденциальную информацию следственным, судебным, налоговым органам, а также федеральным органам исполнительной власти в части, истребованной указанными органами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Покупатель обязан незамедлительно уведомить Продавца о получении любых требований о раскрытии конфиденциальной информации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

9.3. 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.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.5. Во всем остальном, что не урегулировано положениями настоящего Договора, Стороны будут

руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен на __ листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых находятся у Сторон, один предоставляется в орган регистрации прав.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН