**Договор купли-продажи имущества**

**в соответствии с проведенными торгами №13075-ОАОФ**

**г. Иркутск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2025 года**

Финансовый управляющий Тугаринова Неля Николаевна (ИНН 380800052381, СНИЛС 036-637-273-67), член СРО Ассоциация «СГАУ» (адрес: 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 10, оф. 200, ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434), действующая на основании решения Арбитражного суда Иркутской области от 20.09.2024 (резолютивная часть от 09.09.2024 года) по делу № А19-14157/2024 в интересах Морозова Сергея Владимировича (дата рождения: 01.01.1970, место рождения: гор. Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской обл., ИНН 381000216716, СНИЛС 164-623-239 63, адрес регистрации: Иркутский р-н., СНТ «Никулиха», д. 176, адрес для корреспонденции: 664047, г. Иркутская обл., а/я 14), именуемый в дальнейшем “Продавец”, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет и общие условия договора**

1.1. В соответствии с Протоколом о результатах открытых торгов в форме аукциона по продаже имущества № 13075-ОАОФ от \_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - Протокол), а также по настоящему договору, Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, признанного Победителем указанных торгов, имущество, выигранное на этих торгах, а именно:

**Лот №1:**

- дом, назначение: жилое, 3-этажный, (подземных этажей -1), общей площадью 520 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Никулиха», д. 176, кадастровый (или условный) номер 38-38-01/055/2011-741;

- дом, назначение: жилое, 3-этажный, (подземных этажей -1), общей площадью 240 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Никулиха», д. 176, кадастровый (или условный) номер 38-38-01/055/2011- 742;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1621 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Никулиха», уч. 176, кадастровый номер 38:06:021001:0513.

Имущество является предметом залога по договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 01.11.2013, заключенному между Морозовым Сергеем Владимировичем и АО «Восточно-Сибирский транспортный коммерческий банк», являющимся конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества Должника, в деле о несостоятельности (банкротстве) Должника, что подтверждается определением Арбитражного суда Иркутской области от 07.02.2025 по делу № А19-14157/2024. Продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора.

1.2. Продавец заверяет и гарантирует, что обладает всеми необходимыми полномочиями на заключение настоящего Договора и исполнение своих обязательств по нему.

1.3. К Покупателю с момента выполнения им условий предусмотренных настоящим договором переходят все права на имущество Продавца, выигранное на торгах.

1.4. Имущество передается Продавцом Покупателю после того, как Покупатель исполнит свои обязательства по оплате в размере и сроки предусмотренные настоящим договором. После этого Сторонами договора подписывается акт приема – передачи.

**2. Обязанности Сторон**

2.1. Продавец обязуется:

2.1.3. Передать Покупателю имущество по акту приема - передачи.

2.1.4. Передать Покупателю по акту приема – передачи, все необходимые документы, имеющиеся в наличии у Продавца, подтверждающие права Продавца на передаваемое имущество, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в соответствии с настоящим договором.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить полную стоимость имущества в соответствии с настоящим договором.

2.2.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня исполнения всех своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, принять от Продавца имущество по акту приема - передачи.

**3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Продажная стоимость имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Сумма внесенного задатка в счет исполнения обязательств по Договору составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.3. Сумма к оплате с учетом суммы внесенного задатка в счет исполнения обязательств по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.4. Оплата стоимости имущества по настоящему договору осуществляется Покупателем безналичным платежом в течение тридцати календарных дней с даты подписания настоящего договора на специальный банковский счет должника по следующим реквизитам:

получатель Морозов Сергей Владимирович,

ИНН получателя 381000216716,

р/счет № 40817810450205836699,

открытый в ФИЛИАЛЕ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО СОВКОМБАНК,

БИК 045004763,

ИНН 4401116480,

ОГРН 1144400000425,

Корр/счет 30101810150040000763,

КПП 544543001.

3.5. Датой надлежащей оплаты по настоящему договору считать дату поступления денежных средств, определенных в п.3.3. настоящего Договора, в оплату стоимости имущества, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца, подтвержденная выпиской с лицевого счета Продавца.

**4. Передача имущества и переход риска случайной гибели имущества**

4.1. Продавец в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня исполнения Покупателем всех своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, обязан передать Покупателю имущество. Переход права собственности к Покупателю производится после полной оплаты стоимости Имущества, указанной п.3.1 настоящего договора и после подписания акта приема-передачи Имущества, а также государственной регистрации перехода права собственности.

4.2. Стороны договора определили, что Продавец осуществляет составление и представление на подписание акта приема - передачи.

4.3. Имущество считается переданными Покупателю с момента подписания акта приема - передачи обеими Сторонами договора. С указанного момента на Покупателя переходит риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного Продавцом.

**5. Возникновение права собственности**

5.1. Право собственности на имущество переходит от Продавца к Покупателю после выполнения требования об уплате стоимости имущества, указанной в п. 3 настоящего Договора и подписания акта о приеме-передаче имущества. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в органах Росреестра, расходы на которую несет Покупатель за свей счет.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. Любая из Сторон настоящего договора, не исполнившая обязательства по договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

6.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

6.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

**7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде в порядке, предусмотренном действующим [законодательством](garantf1://12027526.3) РФ.

**8. Условия расторжения договора**

8.1. Расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном [законодательством](garantf1://10064072.2030) Российской Федерации, без возврата внесенного задатка.

**9. Заключительные положения**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до момента окончания исполнения Сторонами договора своих обязательств по нему.

9.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, один - для Покупателя, один экземпляр подлежит передаче в регистрирующий орган, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. По всем вопросам, не нашедшим решения в условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон настоящего договора, имея в виду необходимости защиты их охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

**10. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**:  Финансовый управляющий Тугаринова Неля Николаевна (ИНН 380800052381, СНИЛС 036-637-273-67), член СРО Ассоциация «СГАУ» (адрес: 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 10, оф. 200, ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434), действующая на основании решения Арбитражного суда Иркутской области от 20.09.2024 (резолютивная часть от 09.09.2024 года) по делу № А19-14157/2024 в интересах Морозова Сергея Владимировича (дата рождения: 01.01.1970, место рождения: гор. Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской обл., ИНН 381000216716, СНИЛС 164-623-239 63, адрес регистрации: Иркутский р-н., СНТ «Никулиха», д. 176, адрес для корреспонденции: 664047, г. Иркутская обл., а/я 14)  Финансовый управляющий Морозова С.В.    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тугаринова Н.Н. | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

**к Договору купли-продажи имущества №13075-ОАОФ от \_\_\_\_\_**

**в соответствии с проведенными торгами**

**г. Иркутск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2025 года**

Финансовый управляющий Тугаринова Неля Николаевна (ИНН 380800052381, СНИЛС 036-637-273-67), член СРО Ассоциация «СГАУ» (адрес: 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 10, оф. 200, ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434), действующая на основании решения Арбитражного суда Иркутской области от 20.09.2024 (резолютивная часть от 09.09.2024 года) по делу № А19-14157/2024 в интересах Морозова Сергея Владимировича (дата рождения: 01.01.1970, место рождения: гор. Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской обл., ИНН 381000216716, СНИЛС 164-623-239 63, адрес регистрации: Иркутский р-н., СНТ «Никулиха», д. 176, адрес для корреспонденции: 664047, г. Иркутская обл., а/я 14), именуемый в дальнейшем “Продавец”, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи имущества о нижеследующем:

1. По настоящему акту ПРОДАВЕЦ передал ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ принял: Лот №1:

- дом, назначение: жилое, 3-этажный, (подземных этажей -1), общей площадью 520 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Никулиха», д. 176, кадастровый (или условный) номер 38-38-01/055/2011-741;

- дом, назначение: жилое, 3-этажный, (подземных этажей -1), общей площадью 240 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Никулиха», д. 176, кадастровый (или условный) номер 38-38-01/055/2011- 742;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения садоводства, общая площадь 1621 кв.м., адрес объекта: Иркутская область, Иркутский район, садоводческое некоммерческое товарищество «Никулиха», уч. 176, кадастровый номер 38:06:021001:0513.

Имущество является предметом залога по договору об ипотеке (залоге недвижимого имущества) от 01.11.2013, заключенному между Морозовым Сергеем Владимировичем и АО «Восточно-Сибирский транспортный коммерческий банк», являющимся конкурсным кредитором, требования которого обеспечены залогом имущества Должника, в деле о несостоятельности (банкротстве) Должника, что подтверждается определением Арбитражного суда Иркутской области от 07.02.2025 по делу № А19-14157/2024. Продажа заложенного имущества влечет за собой прекращение залога в отношении конкурсного кредитора.

2. Недвижимое имущество передано Покупателю в надлежащем состоянии в соответствии с условиями договора, без каких-либо недостатков.

3. ПОКУПАТЕЛЬ ознакомился с состоянием Недвижимого имущества, претензий к ПРОДАВЦУ по состоянию имущества, переданной документации не имеет. Стоимость Недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей оплачена Продавцу полностью. Стороны претензий друг к другу не имеют.

4. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**:  Финансовый управляющий Тугаринова Неля Николаевна (ИНН 380800052381, СНИЛС 036-637-273-67), член СРО Ассоциация «СГАУ» (адрес: 121059, г. Москва, Бережковская наб., д. 10, оф. 200, ОГРН 1028600516735, ИНН 8601019434), действующая на основании решения Арбитражного суда Иркутской области от 20.09.2024 (резолютивная часть от 09.09.2024 года) по делу № А19-14157/2024 в интересах Морозова Сергея Владимировича (дата рождения: 01.01.1970, место рождения: гор. Усть-Каменогорск, Восточно-Казахстанской обл., ИНН 381000216716, СНИЛС 164-623-239 63, адрес регистрации: Иркутский р-н., СНТ «Никулиха», д. 176, адрес для корреспонденции: 664047, г. Иркутская обл., а/я 14)  Финансовый управляющий Морозова С.В.    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тугаринова Н.Н. | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ / |