

ДОГОВОР №36504-16
купи-продажи недвижимого имущества

« ____ » сентября 2024г.

г.Ростов-на-Дону

Фартушный Николай Иванович (дата рождения: 01.01.1949г.; место рождения: с.Петровка Днепропетровского района Днепропетровской области; ИНН 615402388723), зарегистрированный по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, пер.Парковый, д.6, кв.9, в лице финансового управляющего Козлова Сергея Константиновича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-36504/2016 от 02.11.2017г. и Определения Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-36504/2016 от 18.09.2023г., именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

_____, именуемый(-ая) в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

1.1. На основании Положения о порядке, сроках и условиях продажи имущества Фартушного Николая Ивановича, в редакции, предложенной финансовым управляющим (с учетом уточнений от 13.11.2023г.), утвержденного Определением Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-36504-16/2016 от 02.04.2024г., а также в соответствии с Протоколом о результатах проведения торгов по лоту №1 от 02.09.2024г., Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующее имущество (далее *Имущество*):

1.1.1. Здание (гараж), кадастровый номер: 61:58:0003492:900, площадь: 74 кв.м., назначение объекта недвижимости: нежилое; виды разрешенного использования объекта недвижимости: нежилое (нежилое здание); местоположение: Ростовская обл., г.Таганрог, ул.Морозова, 8-в, Потребительский гаражный кооператив ПГК-21/1, Гараж №12.

1.2. Имущество, указанное в п.1.1.1. Договора, зарегистрировано на праве собственности за бывшей супругой должника – Фартушной Оксаной Васильевной, но так как оно было приобретено во время брака, 1/2 денежных средств от реализации данного имущества поступит в конкурсную массу, оставшая часть этих средств будет выплачена бывшее супруге должника.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Имущества указанного в п.1. настоящего Договора, передаваемого в собственность по настоящему Договору, определенная в ходе торгов, составляет _____ (_____) **руб. __ коп.**

2.2. Покупатель обязуется уплатить с учетом ранее внесенного задатка в сумме 81 000 (восемьдесят одна тысяча) руб. 00 коп. путем перечисления на расчетный счет Продавца денежные средства в размере _____ (_____) **руб. 00 коп.** в срок не позднее 30 календарных дней с момента заключения настоящего договора.

2.3. Покупатель несет все расходы, связанные с оформлением и перерегистрацией права собственности на недвижимое имущество, настоящие расходы не включаются в сумму, указанную в п.2.1. настоящего Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.

3. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА У ПОКУПАТЕЛЯ

3.1. Передача Продавцом Имущества и принятие его Покупателем осуществляется на основании акта приема-передачи после полной оплаты денежных средств указанных в п.2. настоящего Договора.

3.2. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Продавец

Покупатель

3.3. Покупатель ознакомился с техническим состоянием и другими качественными характеристиками приобретаемого недвижимого и движимого имущества, в том числе с местоположением границ земельного участка, в натуре до подписания настоящего Договора, претензий не имеет и согласен принять их в собственность. Техническое состояние отчуждаемого недвижимого и движимого имущества соответствует условиям настоящего Договора. Стороны установили, что видимые недостатки после состоявшейся передачи не являются основанием для применения впоследствии ст.475 ГК РФ.

3.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора реализуемое недвижимое имущество не отчуждено, в споре не состоит, в аренду (наем) не сдано, в возмездное или безвозмездное пользование не передано, право собственности Продавца никем не оспаривается. Лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования имуществом после государственной регистрации перехода права собственности на имущество к Покупателю, не имеется (статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН

4.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, решаются сторонами путем переговоров.

4.2. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п.2.2 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплатить неустойку (пени) в размере 0,01% от неуплаченной суммы Договора за каждый день просрочки. Пени начисляются со дня, следующего за днем, когда истек срок исполнения обязательства. Уплата пени не освобождает виновную сторону от обязанности исполнить обязательства по Договору.

4.3. За нарушение Продавцом срока передачи имущества Покупатель вправе потребовать от Продавца уплатить неустойку (пени) в размере 0,01% от суммы Договора (п.2.1 Договора) за каждый день просрочки. Пени начисляются со дня, следующего за днем, когда истек срок исполнения обязательства. Уплата пени не освобождает виновную сторону от обязанности исполнить обязательства по Договору.

4.4. В случае не исполнения Покупателем положений п.2.2 Договора Продавец имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. О расторжении договора в одностороннем порядке Продавец уведомляет Покупателя ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу указанному в настоящем договоре.

В соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ Договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления о расторжении договора или с момента получения Продавцом возврата ценного письма с уведомлением о расторжении договора. Внесенный задаток Покупателю не возвращается.

4.5. Стороны договорились, что в случае недостижения согласия между Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 4.1 настоящего Договора, спор подлежит рассмотрению в суде.

4.6. В случае признания судом Договора недействительным (незаключенным) по любым основаниям, каждая из Сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке (двусторонняя реституция). Покупатель обязуется возвратить Продавцу всё полученное имущество в совокупности (в целом), в таком же объеме и такого же качества, как было передано в соответствии с Договором (актом приёма-передачи). Частичный возврат имущества не допускается. При невозможности возврата имущества в полном объеме и того же качества, Покупатель обязан возместить стоимость имущества в размере цены, указанной в Договоре, с учётом убытков, договорной неустойки, ст.395 ГК РФ

4.7. В качестве обеспечения исполнения Покупателем обязательств по возврату имущества в таком же объеме и такого же качества, выплате денежных средств при возникновении обязательств по двусторонней реституции, вследствие невозможности вернуть полученное по Договору полностью, Продавцу предоставляется право на удержание денежных средств, полученных от Покупателя по Договору.

4.7. В случае признания Договора недействительным в части, Договор продолжает действовать в остальной части. В любом случае продолжают действовать положения Договора в части применения последствий признания сделки недействительной.

5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности в случае невыполнения, ненадлежащего или несвоевременного выполнения каких-либо обязательств по настоящему Договору, если указанные невыполнения, несвоевременное или ненадлежащее выполнение обусловлены обстоятельствами форс-мажор, возникшими после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.

5.2. Обстоятельствами форс-мажор в настоящем Договоре признаются события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственность. К обстоятельствам форс-мажор относятся, включая, но не ограничиваясь: наводнения, землетрясения и другие стихийные явления природы, пожары, военные действия, блокады, катастрофы, которые могут оказать негативное влияние на выполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие обстоятельств форс-мажор, обязана в письменной форме известить другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позже чем через 15 календарных дней с момента их наступления и прекращения соответственно. Несвоевременное, свыше 15 календарных дней, извещение об обстоятельствах форс-мажор лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в дальнейшем.

5.4. В случае возникновения обстоятельств форс-мажор срок действия прав и/или выполнения обязательств по настоящему Договору продлеваются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

5.5. В случае, если обстоятельства и последствия форс-мажор продолжаются более 3 месяцев, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор, направив письменное уведомление другой Стороне, если Стороны не договорились об ином. В этом случае Продавец обязуется вернуть Покупателю денежные средства в течение 14 календарных дней с даты такого уведомления.

6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Любые изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора, если иное прямо не указано в настоящем Договоре, могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Эти изменения, дополнения и поправки будут действительны только в том случае, если они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. При этом указанные изменения, дополнения и поправки должны быть сделаны в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой Стороны.

6.2. В случае, если какое-либо положение настоящего Договора окажется недействительным, если в Договоре не предусмотрено иное, это не затрагивает действительности остальных его положений. Недействительное положение заменяется юридически действительным положением, наиболее близким по смыслу к заменяемому.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Фартушный Николай Иванович в лице финансового управляющего Козлова С.К.

Адрес регистрации: 347905, Ростовская область, г.Таганрог, пер.Парковый, д.6, кв.9;
 Дата рождения: 01.01.1949г.; место рождения: с.Петровка Днепропетровского района Днепропетровской области;
 ИНН 615402388723; счёт №40817810150177489199 в Филиале «Центральный» ПАО «Совкомбанк» г.Бердск,
 К/счет №30101810150040000763, БИК 045004763
 Адрес для направления корреспонденции финансовому управляющему Козлову С.К.:
 344049, г.Ростов-на-Дону, а/я 3824, e-mail: kozlov_sk@mail.ru

Финансовый управляющий
 Фартушного Н.И.

Козлов С.К.

Покупатель: _____

_____ (_____)