

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

Проект договора купли-продажи
ДОГОВОР № _____
купи-продажи

г. _____

« ____ » _____ 202_ г.

_____, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего на основании _____ и _____, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить _____ доли (в дальнейшем именуемая «Доля») в праве общей собственности на Квартиру (в дальнейшем именуемую «Квартира»), имеющую кадастровый номер _____, находящуюся на ____ этаже ____-этажного многоквартирного жилого дома.

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, расположена по адресу: _____.

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, имеет следующие характеристики: Квартира состоит из ____ комнат, общая площадь Квартиры ____ кв. м.

Продавцу на праве собственности принадлежит _____ доля в праве общей собственности на Квартиру, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от « ____ » _____ года и представленной Продавцом Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от « ____ » _____ года № _____.

Основанием возникновения права собственности Продавца на Долю являются следующие документы: _____.

1.2. На момент заключения настоящего договора продаваемая доля принадлежит Продавцу на праве собственности, полностью им оплачена, никому ранее не продана, в споре, под арестом, в залоге не состоит.

ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ – ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ В СЛЕДУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ:

1.3. Покупатель подтверждает, что настоящий Договор не является для него крупной сделкой (ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 78 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах») или сделкой с заинтересованностью (ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 81 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»), а также отсутствуют иные ограничения, препятствующие Покупателю заключить настоящий Договор.

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

1.4. Настоящий договор заключается сторонами в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», по результатам проведения торгов по продаже имущества Продавца, состоявшихся «___»_____ 20__ г. на электронной торговой площадке МЭТС, размещенной на сайте в сети интернет по адресу: <https://m-ets.ru>, а также с учетом положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Долю Покупателю в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.2. Представить нотариусу, удостоверившему сделку по продаже Доли, сведения об исполнении Покупателем своих обязанностей по настоящему Договору в течение __ (_____) рабочих дней, в случае их исполнения, или представить сведения о расторжении настоящего Договора, в случае неисполнения Покупателем своих обязательств по Договору, в соответствии с условиями Договора;

2.1.3. Передать Покупателю Долю свободную от любых прав и притязаний третьих лиц.

ЕСЛИ ЕСТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ НА РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ЧИТАТЬ ПУНКТ 2.1.3:

2.1.3. Передать Покупателю Долю, в отношении которой службой судебных приставов исполнителей или иным государственным органом (в том числе компетентным судом) наложено ограничение (запрет) на совершение регистрационных действий.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Принять Долю от Продавца по Акту приема-передачи.

2.2.2. Оплатить цену Доли в размере и порядке, предусмотренном настоящим Договором.

ЕСЛИ ЕСТЬ ОГРАНИЧЕНИЯ НА РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ:

2.2.3. После отмены мер об ограничении (запрете) на совершение регистрационных действий осуществить их снятие за счет собственных сил и средств.

2.2.4. Обратиться к нотариусу, удостоверившему настоящий Договор, об исполнении своих обязательств, представив доказательства их исполнения, для совершения нотариусом действий по направлению установленных форм в регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права на Долю (для внесения соответствующих изменений об участниках в ЕГРП Доля которого продается по настоящему Договору) в случае необходимости совершения нотариальных действий в присутствии и/или непосредственном участии Покупателя (в том числе заверение подписей уполномоченных лиц Покупателя).

2.2.5. Оплатить нотариальное оформление продажи Доли, удостоверение настоящего Договора, оформление государственной регистрации перехода права собственности на Долю, и расходы, с этим связанные.

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

3. ЦЕНА ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Определенная по итогам торгов цена Доли, передаваемой по настоящему Договору, составляет _____ (_____) рубля (ей), без НДС.

3.2. Сумма задатка, внесенная Покупателем для участия в аукционе, в размере _____ (_____) рубля (ей) на счет оператора Электронной торговой площадки ООО «МЭТС», юр. адрес: 302023, г. Орел, ул. Раздольная, д. 11, помещение 137; ИНН 5751039346; КПП 575101001; ОГРН 1105742000858; р/счет: 40702810547710000225; Банк: Орловское отделение № 8595 ПАО Сбербанк г.Орёл к/счет: 30101810300000000601; БИК: 045402601 в качестве задатка для участия в торгах, засчитывается в оплату приобретаемой доли.

3.3. Оставшаяся часть цены Доли, подлежащая уплате Покупателем, составляет _____ рубля (ей), без НДС и уплачивается Покупателем путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца в течение __ (__) рабочих дней с даты подписания Договора.

3.3.1. Продавец не обязан принимать платеж, предложенный за Покупателя третьим лицом, поскольку из условий обязательства и его существа вытекает обязанность Покупателя исполнить обязательство лично (ч. 3 ст. 313 ГК РФ), в связи с чем обязательство по оплате Доли, осуществленное третьим лицом за Покупателя, не будет считаться надлежащим исполнением данного обязательства, полученный от третьего лица платеж будет возвращен третьему лицу¹.

3.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца. В случае не поступления от Покупателя денежных средств в размере, установленном в п. 3.1. Договора, и в сроки, установленные в п. 3.3. Договора сроки, настоящий Договор считается прекратившим свое действие.

3.5. Все налоги и сборы, регистрация Доли и постановка на учет оплачиваются Покупателем самостоятельно и за свой счет.

3.6. Покупатель уведомлен и согласен, что сумма задатка, указанная в п. 3.2. Договора, не подлежит возврату Покупателю в случае отказа Покупателя от заключения Договора, а также в случае ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств по Договору.

4. ПЕРЕДАЧА И ПРИНЯТИЕ ИМУЩЕСТВА

4.1. Продавец обязуется передать Долю Покупателю в течение __ (_____) рабочих дней с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1., на расчетный счет Продавца. О точной дате, месте и времени передачи Имущества Продавец уведомляет Покупателя по телефону и по электронной почте, указанной Покупателем в разделе 9 настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязан принять Долю по Акту приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору), который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Право собственности на Долю переходят от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации в регистрирующем органе путем внесения соответствующих изменений о собственниках в ЕГРП.

¹ Для целей настоящего пункта платеж, совершенный физическим лицом, за идентичное физическое лицо, но в статусе индивидуального предпринимателя (или наоборот), также будет расценено, как совершение платежа третьим лицом.

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

4.4. Обязанности Продавца связанные с передачей Доли считаются исполненными с момента представления нотариусу, удостоверившему настоящий Договор, сведений об исполнении Покупателем своих обязанностей по настоящему Договору, в том числе о произведенной Покупателем полной оплате Имущества, в течение __ (_____) рабочих дней с даты исполнения Покупателем своих обязательств.

4.5. Оформление передачи Имущества происходит по адресу: Российская Федерация, _____ область, г. _____, ул. _____, д. _____.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора Стороны принимают на себя обязательство выполнять требования о Конфиденциальности и Антикоррупционной оговорки.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязанностей по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае если Стороны не придут к согласию, все споры и разногласия подлежат разрешению в суде по месту нахождения Продавца.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами.

ЕСЛИ ПОКУПАТЕЛЬ – ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО ВКЛЮЧАТЬ ПУНКТ В СЛЕДУЮЩЕЙ РЕДАКЦИИ:

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

8.4. Покупатель предоставляет право Продавцу на обработку, в т.ч. автоматизированную, своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ "О персональных данных" (под обработкой персональных данных в названном Законе понимаются действия (операции) с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование и уничтожение). Указанные мною персональные данные предоставляются в целях заключения договора и исполнения договорных обязательств. Продавец может проверить достоверность предоставленных мною персональных данных, в том числе с использованием услуг других операторов, а также использовать информацию о неисполнении и/или ненадлежащем исполнении договорных обязательств при рассмотрении вопросов о предоставлении услуг и заключении новых договоров. Согласие действует с даты подписания Договора и в течение срока хранения документации. Согласие может быть отозвано мной путем подачи Продавцу письменного заявления об отзыве.

8.5. Оплата Доли производится по реквизитам, указанным в п. 9 Договора (Адреса и платежные реквизиты Сторон).

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

8.7. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

8.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Продавца, один экземпляр – для Покупателя и один для нотариуса.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец:

Покупатель:

От Продавца:

От Покупателя:

ПРОЕКТ. В силу положений части 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением установленных указанной нормой случаев. Возможно изменение, дополнение договора под нотариальную форму заключения договора.

Приложение №1
к договору купли-продажи № _____
от « ____ » _____ 202_ г.

ФОРМА
АКТ приема-передачи Имущества

г. _____ « ____ » _____ 202_ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице _____ стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора купли-продажи № _____ от « ____ » _____ 202_ г. Продавец передал, а Покупатель принял следующее Имущество:
- _____ доли в праве общей собственности на Квартиру, имеющую кадастровый номер _____, находящуюся на ____ этаже ____ -этажного многоквартирного жилого дома.

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, расположена по адресу: _____.

Квартира, Доля в праве собственности на которую отчуждается, имеет следующие характеристики: Квартира состоит из _____ комнат, общая площадь Квартиры _____ кв. м.

Покупатель настоящим подтверждает, что Покупатель не имеет претензий к Продавцу.

От Продавца:

От Покупателя:

Подпись М.П.

Подпись М.П.