**ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**НЕДВИЖИМОСТИ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**г. \_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_\_\_ года**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Покупатель»,** в лице **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом об итогах аукциона от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_заключили настоящий Договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. **Предмет договора**

**1.1.** По настоящему Договору **ПРОДАВЕЦ** обязуется передать в собственность **ПОКУПАТЕЛЯ**, а **ПОКУПАТЕЛЬ** принять и оплатить следующее недвижимое имущество (далее по тексту совместно именуемые – «**Объект». «Объекты»**):

**1.1.1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

**Обременения (ограничения):**

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**1.1.2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

**Обременения (ограничения):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*И т.д.*

**далее вместе именуемые Объект, Объекты**.

Распоряжение Объектом на условиях настоящего Договора произведено Покупателем с письменного согласия Банка – Залогодержателя.

В соответствии со ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при переходе права собственности на Объекты к Покупателю сохраняются ограничения (обременения), указанные в настоящем Договоре.

**1.2** Объекты принадлежат Продавцу на праве собственности:

1.2.1. Объект, указанный в п.1.1.1. Договора, принадлежит Продавцу на основании договора *(или иного (ых) документов, на основании которого (ых) возникло право)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_,зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сделана запись регистрации за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.( *в случае наличия свидетельства:* выдано свидетельство о регистрации от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года, бланк серии\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_);

1.2.2. Объект, указанный в п.1.1.2. Договора, принадлежит Продавцу на основании договора *(или иного (ых) документов, на основании которого (ых) возникло право)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_,зарегистрированного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_сделана запись регистрации за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.( *в случае наличия свидетельства:* выдано свидетельство о регистрации от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года, бланк серии\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_);

*И т.д.*

Продавец гарантирует, что Объекты на момент подписания настоящего Договора никому не отчуждены.

**1.3.** Настоящим Покупатель подтверждает, что Объект им осмотрен, претензий к Объекту и представленной документации не имеет.

Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате каких-либо платежей по Объекту. Продавец обязуется сохранить такое положение Объекта до перехода права собственности на него к Покупателю.

**1.4.** Право собственности Покупателя на Объект подлежит регистрации после подписания настоящего Договора.

Стороны обязуются подать комплект документов для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект [, а также для регистрации ипотеки в силу закона согласно условиям, изложенным в пп. 2.2. настоящего Договора в том числе Кредитного договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора в необходимом количестве экземпляров]*– условие в скобках включается в случае уплаты Покупателем части стоимости Объектов за счет кредитных денежных средств*.

Все расходы по регистрации перехода права собственности, осуществляет и оплачивает Покупатель.

Стороны обязуются оказывать всякое содействие друг другу в оформлении прав на Покупателя и незамедлительно предоставлять (передавать) все необходимые документы и согласия по требованию государственного регистрирующего органа.

1.5. Руководствуясь п.5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны Договора договорились о том, что право залога у Продавца на Объекты не возникает.

1. **ЦЕНА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

**2.1.** Стоимость Объекта в рамках настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей.

**2.2.** Оплата Объекта осуществляется Покупателем в следующем порядке:

**2.2.1.** Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**, перечисленная Покупателем за счет собственных денежных средств на счет АО «Российский аукционный дом», ИНН 7838430413 (Организатора торгов) в качестве задатка для участия в торгах до приобретения Объекта, засчитывается Сторонами в счет оплаты стоимости Объекта по настоящему Договору;

*2.2.2. в случае уплаты второй части стоимости Объекта за счет собственных денежных средств Покупателя:*

**2.2.2.** Оставшуюся сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** Покупатель перечисляет за счет собственных денежных средств.

*либо*

*2.2.2. в случае уплаты Покупателем второй части стоимости Объекта за счет кредитных денежных средств:*

**2.2.2.** Оставшуюся сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** Покупатель оплачивает за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Покупателю **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указать* полное *наименование банка, ИНН, ОГРН, КПП, дату государственной регистрации, наименование органа, осуществившего такую регистрацию, адрес)* (далее – Банк)согласно кредитному договору №\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Покупателем и \_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Кредитный договор»).

В соответствии со ст.ст. 64.1., 69.1. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объекты считаются находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты.

Залогодержателем в силу закона является Банк.

Ипотека в силу закона обеспечивает исполнение всех обязательств Покупателя по Кредитному договору, в том числе, обязательств по уплате основной суммы долга в полном размере; по уплате процентов за пользование кредитом; - по возмещению убытков и/или уплате неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств; по уплате процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом; по возмещению судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество; по возмещению расходов по реализации заложенного имущества суммы в возмещение расходов на содержание Предмета ипотеки и / или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, понесенным Залогодержателем.

***2.2.3. в случае уплаты Покупателем второй части стоимости Объекта за счет кредитных денежных средств на расчетный счет Продавца:***

2.2.3. **Сумму, указанную в п. 2.2.2 Договора Покупатель в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора перечисляет на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 9 настоящего Договора*.***

*либо*

***2.2.3. в случае уплаты Покупателем второй части стоимости Объекта за счет кредитных денежных средств с использованием аккредитива:***

2.2.3. Сумму, указанную в п. 2.2.2, Покупатель вносит путем открытия аккредитива.

Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора Покупатель открывает в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № \_\_\_ выдана Центральным Банком РФ \_\_\_\_\_ года, место нахождения: \_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_) (далее – Банк-эмитент) безотзывный, покрытый и безакцептный аккредитив в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_ВСЯ СУММА \_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Комиссии и расходы по аккредитиву оплачивает Покупатель по тарифам Банка-эмитента.

**Срок действия аккредитива 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия.** Уведомление об открытии аккредитива и его условиях Банк-эмитент передает Продавцу в день открытия аккредитива, до предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов для регистрации права собственности Покупателя на Объекты.

В случае если в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Продавца не поступит Уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются прекращенными без составления каких-либо дополнительных документов, а Стороны – утратившими интерес к заключению настоящего Договора. После этого Продавец будет вправе заключить аналогичный договор, результатом которого будет являться приобретение права собственности на Объекты с любым третьим лицом.

Исполняющим банком является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_\_ выдана Центральным Банком РФ \_\_\_\_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_).

Получателем денежных средств по аккредитиву является Продавец.

Оплата по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится путем перечисления денежных средств на текущий счет Продавца (получателя по аккредитиву), указанный в разделе 9 настоящего Договора, против предоставления в Исполняющий банк Продавцом (получателем средств по аккредитиву) или иным лицом, уполномоченным Продавцом следующего документа:

* копии, заверенной Получателем, либо ксерокопии (с одновременным предъявлением в банк для обозрения оригинала) Расписки в получении документов на государственную регистрацию или Описи документов принятых для оказания государственных услуг, выданной Органом регистрации прав или Многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг, содержащей, в том числе, сведения о предоставлении на государственную регистрацию права собственности Покупателя -\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН Покупателя) Договора купли-продажи недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_ года, предоставленных не ранее указанной в Расписке или Описи даты окончания срока регистрации.

Если Продавец не сможет получить денежные средства по аккредитиву по причинам, вызванным действиями / бездействиями Покупателя Покупатель будет обязан продлить срок действия аккредитива. В противном случае Покупатель будет считаться нарушившим срок платежа.

**2.3.** Обязательство Покупателя по оплате Объекта считается выполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере, указанном в п. 2.2. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

1. **ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА**

**3.1.** Передача Объекта от Продавца Покупателю осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем стоимости Объекта в соответствии с п. 2.2. и 2.3. настоящего Договора по Акту приёма-передачи.

**3.2.** С момента подписания Акта приема-передачи, а в случае уклонения Покупателя от подписания Акта приема-передачи - с момента направления Продавцом соответствующего уведомления с требованием подписать Акт (данное уведомление не может быть направлено ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора), бремя и риски по содержанию переданного имущества в надлежащем состоянии, переходит (возлагается) на Покупателя. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Продавец обязуется осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Объекту.

**3.3.** Обязательство Продавца передать Покупателю, а Покупателя - принять Объект считается исполненным после подписания сторонами Акта приёма-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1.** Продавец обязан:

**а)** в соответствии с условиями настоящего Договора передать Объект по Акту приёма–передачи;

**б)** непосредственно перед подписанием настоящего Договора предоставить и передать Покупателю решение уполномоченного органа Продавца о согласии (одобрении) на совершение сделки по продаже Объектов на условиях настоящего Договора либо справку о том, что такое решение не требуется.

**4.2.** Покупатель обязан:

**а)** своевременно произвести расчёт с Продавцом в соответствии с условиями настоящего Договора;

**б)** принять Объект от Продавца в соответствии с условиями настоящего Договора;

**в)** непосредственно перед подписанием настоящего Договора предоставить и передать Продавцу решение уполномоченного органа Покупателя о согласии (одобрении) на совершение сделки по приобретению Объектов на условиях настоящего Договора либо справку о том, что такое решение не требуется.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.2.** В случае нарушения Покупателем срока оплаты, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, Продавец имеет право требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,1% (одна десятая процента) от не оплаченной в срок суммы за каждый календарный день просрочки до момента исполнения соответствующей обязанности. Оплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения принятых по Договору обязательств.

**6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

**6.1.** По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.

**6.2.** Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6.3.** Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 3 (трёх) лет после прекращения действия Договора.

**6.4.** Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

**7.1.** Обстоятельствами непреодолимой силы стороны настоящего Договора признают обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить. Указанные обстоятельства считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.

**7.2.** Обстоятельствами непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, и все другие аналогичные события и обстоятельства.

**7.3.** Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 5 (пяти) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.

**7.4.** Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.

**7.5.** Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**8.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его всеми Сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств [. обязательства Покупателя в части ипотеки Объекта в силу закона действуют до даты полного исполнения Покупателем обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств.

При расторжении Договора по любым причинам, в том числе по инициативе или в результате виновных действий одной из сторон договора, а равно как и по соглашению сторон, по решению суда, и в иных случаях, когда Продавец/иное лицо, являющееся получателем оплаты по Договору будет обязан осуществить возврат уплаченных денежных средств (в том числе в принудительном порядке), возврат денежных средств должен осуществляться на счет Покупателя, открытый в Банке с обязательным предварительным уведомлением Банка об этом.]*– условие в скобках включается в случае уплаты Покупателем части стоимости Объектов за счет кредитных денежных средств*.

**8.2.** Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению сторон. Изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме.

**8.3.** Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему иная, информация, полученная сторонами в соответствии с Договором, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

**8.4.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с реализацией настоящего Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путём переговоров. В случае недостижения Сторонами соглашения по спорным вопросам они подлежат решению в суде по месту нахождения ответчика в соответствии с его компетенцией.

**8.5.** Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя, и один в регистрирующий орган.

**9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_