**Форма Договора купли-продажи имущества**

**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Новосибирск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г.

**Акционерное общество «Российский аукционный дом» (АО «РАД»),** ИНН 7838430413, ОГРН 1097847233351, КПП 783801001,в лице директора Новосибирского филиала АО «РАД» Колтаковой Любови Ивановны, действующего на основании Доверенности №Д-039 от 29.12.2018 г. именуемое в дальнейшем **«Организатор торгов»,** действующее на основании Рамочного договора об оказании услуг по организации торгов №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и поручения №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_г. от имени и по поручению Общества с ограниченной ответственностью «Финансовые Партнеры» (ООО «Финансовые партнеры»), в лице генерального директора Сазонова Ильи Владимировича, действующей на основании Устава, ИНН 7204192350, ОГРН 1137232045279, КПП 720301001, адрес местонахождения 625048 г. Тюмень, ул. Максима Горького 44, офис 607**,** именуемого в дальнейшем **«Залогодержатель»** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола о результатах электронного аукциона РАД-\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.201 г., заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором, Организатор торгов, действуя от имени Залогодержателя, передает в собственность, а Покупатель принимает в собственность и оплачивает следующее недвижимое имущество (далее по тексту - Недвижимое имущество):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., этаж: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес (местонахождение) объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора, продаются на основании:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

- Решение об обращении взыскания на заложенное имущество вынесено «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ судом за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Решение вступило в законную силу «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г

1.3. Покупатель извещен о том, что на момент подписания Договора Недвижимое имущество находятся в залоге у Залогодержателя в качестве обеспечения исполнения обязанностей, возникающих у Залогодателя на основании Договора займа №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и закладной №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **Организатор торгов обязан:**

2.1.1. Нести императивные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**2.2. Покупатель обязан:**

2.2.1. Оплатить договорную цену Недвижимого имущества, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

2.2.2. Принять Недвижимое имущество в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
	1. Стоимость Недвижимого имущества по итогам открытого аукциона в соответствии с Протоколом о результатах электронного аукциона РАД-\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

Договорная цена Недвижимого имущества окончательная и изменению не подлежит.

3.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем по Договору о задатке (договору присоединения) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г., засчитан в счет оплаты стоимости Объектов.

2.3. На дату заключения Договора Покупателем оплачена полная стоимость Недвижимого имущества.

1. **ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

4.1. Передача Покупателю Недвижимого имущества производится посредством передачи документов, необходимых для регистрации перехода права собственности Покупателя на Недвижимое имущество.

4.2. Передача Покупателю документов, необходимых для регистрации перехода права собственности Покупателя на Недвижимое имущество осуществляется Залогодержателем и Организатором торгов по трехстороннему передаточному акту или иному документу о передаче в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора

1. **ПЕРЕХОД ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

5.1. В соответствии со ст.ст.131 Гражданского кодекса Российской Федерации права на Недвижимое имущество возникают у Покупателя с момента государственной регистрации такого права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Государственная регистрация права при переходе права собственности на Недвижимое имущество по итогам аукциона, проведенного в соответствии с решением суда в результате обращения взыскания на него, проводится в соответствии со ст. 50 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о гос.регистрации), на основании совместного заявления приобретателя и залогодержателя или заявления залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, и представления следующих документов:

- копия решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество, надлежащим образом заверенная и скрепленная печатью суда, с отметкой о вступлении этого решения в законную силу;

- документы, подтверждающие реализацию заложенного имущества на торгах (протокол о результатах торгов, договор купли-продажи, заключенный с лицом, выигравшим торги).

5.3. Государственная регистрация прав на объект недвижимости осуществляется без заявления собственника (правообладателя) объекта недвижимости при переходе права собственности на недвижимое имущество в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество или указанные права либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися (п. 3 ст. 50 ФЗ 218-ФЗ от 13.07.2015г.).

5.4. При государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него по решению суда, регистрационная запись об ипотеке, обеспечивающей требования залогодержателя, в целях удовлетворения которых реализован предмет ипотеки, погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности приобретателя заложенного имущества или залогодержателя (п. 2 ст. 50 ФЗ 218-ФЗ от 13.07.2015г.)

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.
	2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, при этом ответственность за предоставление документов лежит на Залогодержателе.
	3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую настоящий Договор, от исполнения обязательств в натуре.
	4. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.
2. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
	1. Ни одна из Сторон не несет ответственность перед другой Стороной за неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе: объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные, стихийные бедствия, а также актов государственных органов. Сторона, не исполняющая обязательства по Договору вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по Договору не позднее трех рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств, в противном случае она теряет право ссылаться на эти обстоятельства.
	2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 3 (трех) дней с момента выявления таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течении которого действовали такие обязательства.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**
	1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.
	2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
4. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

 9.1. Недвижимое имущество, указанное в п.1.1. настоящего Договора, считается переданным Организатором торгов и Залогодержателем, и полученным Покупателем в момент подписания настоящего Договора и акта передачи документов, который по обоюдному согласию Сторон одновременно имеет силу акта приема-передачи Недвижимого имущества (отдельного документа - акта приема-передачи Недвижимого имущества Сторонами не составляется).

Отсутствие у Сторон отдельного документа - акта приема-передачи Недвижимого имущества не является препятствием к государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

 9.2. Покупатель подтверждает, что все существенные характеристики Недвижимого имущества, включая его месторасположение, пространственную ориентацию, вид из окон, размеры, планировку, состояние, инженерно-техническое оборудование им не будут осмотрены в виду того, что Недвижимое имущество передано без ключей от его дверей, без его предварительного показа Организатором торгов и Залогодержателем Покупателю, данные характеристики не имеют для Покупателя существенного значения.

 9.3. Покупатель осведомлен Продавцом о возможном наличии задолженности обслуживающим коммунальным службам и организациям по содержанию Недвижимого имущества и общего имущества в многоквартирном доме, в котором расположено Недвижимое имущество, включая, но не ограничиваясь, - по оплате коммунальных услуг, капитального ремонта.

 9.4. Покупатель осведомлен Организатором торгов, что по адресу Недвижимого имущества на момент заключения настоящего Договора могут быть зарегистрированы и проживать третьи лица. Указанное в настоящем пункте Договора обстоятельство не является препятствием к заключению настоящего Договора. Все действия и расходы по выселению и снятию с регистрационного учета указанных в настоящем пункте Договора лиц, выполняет и несет Покупатель собственными силами и за свой счет.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Расходы по заключению настоящего Договора Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ.
	3. Настоящий Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (1 экземпляр – Организатору торгов, 2 экземпляра – Покупателю, 1 экземпляр - Залогодержателю).
2. **АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |
| --- |
| **Организатор торгов:****Акционерное общество «Российский аукционный дом»**Юр. адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, литер ВПочтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Серебренниковская, 20, кабинет 213Тел. (3852) 539004, 89619982712ИНН 7838430413 КПП 783801001Р/с 40702810835000004048 К/с 30101810900000000790 в «Банк «Санкт-Петербург» (ОАО) г. Санкт-ПетербургБИК 044030790от имени и в интересах **Залогодержателя:** |
| **Общество с ограниченной ответственностью «Финансовые Партнеры»**Юр. адрес: 625048, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, 44, офис 607Почтовый адрес: 625048, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, 44, офис 607Тел. 8 (3452) 617770ИНН 7204192350 КПП 720301001ОГРН 1137232045279р/с 40702810262610000000 ПАО "Уральский банк реконструкции и развития" к/с 30101810900000000795БИК 046577795e-mail: finbank72@yandex.ru, chernyx.fin-partners@yandex.ru  |
| **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ОРГАНИЗАТОР ТОРГОВ**

**в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

(Фамилия, имя, отчество полностью) подпись

**ПОКУПАТЕЛЬ**

 (Фамилия, имя, отчество полностью) подпись

Приложение 1

к ДОГОВОРУ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**АКТ ПЕРЕДАЧИ ДОКУМЕНТОВ**

**К ДОГОВОРУ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

г. Тюмень «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Финансовые Партнеры» (ООО «Финансовые партнеры»)**, в лице генерального директора Сазонова Ильи Владимировича, действующей на основании Устава, ИНН 7204192350, ОГРН 1137232045279, КПП 720301001, адрес местонахождения 625048 г. Тюмень, ул. Максима Горького 44, офис 607, именуемый в дальнейшем **«Залогодержатель»**,

**Акционерное общество «Российский аукционный дом» (АО «РАД»)**, в лице директора Новосибирского филиала АО «РАД», действующего на основании Д Доверенности №Д-039 от 29.12.2018 г., именуемое в дальнейшем **«Организатор торгов»**,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**,

подписали настоящий Акт передачи документы в подтверждение факта передачи Покупателю документов, необходимых для регистрации перехода права собственности Покупателя на недвижимое имущество (далее по тексту - Недвижимое имущество):

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, назначение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., этаж: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес (местонахождение) объекта: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. Залогодержатель и Организатор передали, а Покупатель принял следующие документы:

- Копия Рамочного договора об оказании услуг по организации торгов №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и поручения №\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_г., заключенных между Залогодержателем и Организатором торгов;

- Договор ипотечного займа №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного между Залогодержателем и собственником Недвижимого имущества (Должником);

- Закладная №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенная между Залогодержателем и собственником Недвижимого имущества (Должником);

- Решение об обращении взыскания на заложенное имущество вынесено «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ судом за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Решение вступило в законную силу «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_г

- Исполнительный документ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ , выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- Протокол о результатах открытого аукциона №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_

- Копия уведомления, направленного Должнику о проведении торгов;

- Копия почтовой квитанции о направлении Должнику уведомления.

2. Акт составлен в 4 (четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (1 экземпляр – Организатору торгов, 2 экземпляра – Покупателю, 1 экземпляр - Залогодержателю)

**Адреса и подписи Сторон**

**Залогодержатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Финансовые Партнеры»**

Юр. адрес: 625048, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, 44, офис 607

Почтовый адрес: 625048, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Максима Горького, 44, офис 607

Тел. 8 (3452) 617770

ИНН 7204192350 КПП 720301001

ОГРН 1137232045279

р/с 40702810262610000000 ПАО "Уральский банк реконструкции и развития"

к/с 30101810900000000795

БИК 046577795

e-mail: finbank72@yandex.ru, chernyx.fin-partners@yandex.ru

**ООО «Финансовые Партнеры» И.В. Сазонов**

**Организатор торгов:**

**АО «Российский аукционный дом»**

Юр. адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, литер В

Почтовый адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Серебренниковская, 20, кабинет 213

Тел. (3852) 539004, 89619982712

ИНН 7838430413 КПП 783801001

Р/с 40702810835000004048

К/с 30101810900000000790 в «Банк «Санкт-Петербург» (ОАО) г. Санкт-Петербург

БИК 044030790

**Директор Новосибирского филиала**

**АО «Российский аукционный дом Л.И. Колтакова**

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения,

место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**Форма Договора купли-продажи Имущества**

**Сторонами согласована**

**Подписи представителей Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **от Поручителя:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В. Сазонов | **от Организатора торгов:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Л.И. Колтакова |
| м.п. | м.п. |