**Приложение №2**

**Рекомендуемая форма Договора купли-продажи недвижимого имущества**

|  |
| --- |
|  |

**Договор купли-продажи № \_\_\_\_\_\_**

г. [*Наименование*] \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Финансовый/Конкурсный *[выбрать нужное]* управляющий *[ФИО арбитражного управляющего, ИНН арбитражного управляющего, СРО арбитражного управляющего],* действующий от имени[[1]](#footnote-1) *[ФИО должника, место рождения должника, место регистрации должника, для ЮЛ – наименование, ИНН, ОГРН, адрес],* на основании[[2]](#footnote-2) [*решения/определения суда, реквизиты суд. акта*], именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и [*ФИО Победителя торгов-Заемщика/Титульного созаемщика*], именуемый(ая) в дальнейшем «Покупатель», на основании Протокола от \_\_\_\_ № \_\_\_\_ о результатах торгов от [*Дата*], заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

* 1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя имущество, указанное в настоящем пункте, а Покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную Договором денежную сумму, а также выполнить все иные установленные Договором условия и обязательства.

Предметом Договора является следующее имущество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[указать все идентифицирующие данные имущества]* (далее – Имущество).

Ограничение прав и обременение Имущества *(указывается информация в соответствии со сведениями из выписки из ЕГРН)*:

вид: Ипотека; дата государственной регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; номер государственной регистрации:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195 (далее – ПАО Сбербанк); основание государственной регистрации: *[реквизиты договора-основания].*

Указанное Имущество принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются название и реквизиты Должника – ЮЛ или ИП (наименование, ИНН)/ФИО Должника – ФЛ[[3]](#footnote-3) или ИП (ФИО, год рождения))* на праве собственности на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*[реквизиты документа-основания].* Государственная регистрация права произведена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре [прав на недвижимое имущество и сделок с ним] [недвижимости] *(выбрать нужное)* «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. сделана запись регистрации №\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается [*вид документа, которым подтверждается право собственности, номер (если имеется), дата*].

Кадастровая стоимость Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_согласно *[выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сформированной в электронном виде]* *[(указывается иной документ)]* «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

* 1. На основании ст. 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Положения о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника, утвержденного ПАО Сбербанк от [*дата*], публикации в Едином федеральном реестре сведений о несостоятельности (банкротстве) [*номер публикации на ЕФРСБ, дата публикации*] Имущество, указанное в п.1.1 Договора, реализовано с торгов *[указать вид торгов]* в процедуре *[указать процедуру банкротства][ФИО должника, место рождения должника, место регистрации должника, для ЮЛ – ИНН, ОГРН, адрес регистрации должника* ].
  2. Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, Покупатель приобретает по итогам торгов согласно Протоколу от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах торгов.
  3. Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество, указанных в п. 1.1. Договора [*включается при наличии задолженности –* а также о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт].

На момент заключения Договора в Имуществе [отсутствуют зарегистрированные лица]/[зарегистрированы по месту жительства (*указать ФИО лиц, зарегистрированных в Имуществе*), для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на Имущество по Договору является основанием для прекращения права пользования Имуществом].

1.5. При государственной регистрации права собственности на Имущество регистрационная запись об ипотеке, указанная в п. 1.1 Договора, в пользу ПАО Сбербанк по кредитным обязательствам Продавца погашается.

При государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, одновременно регистрируется ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в обеспечение исполнения всех обязательств Покупателя (Заемщика) [*указывается при наличии созаемщика* - и Созаемщика (ФИО, год рождения, паспортные данные)] по Кредитному договору №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Кредитный договор). С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, считается находящимся в залоге у [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору. Залогодержателем Имущества является [наименование банка-кредитора], залогодателем – Покупатель.

Переход права собственности на Имущество и ипотека в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] подлежат государственной регистрации в соответствии со статьей 551 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности на Имущество.

1.6. Отсутствие факта государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, в том числе по причине отказа/приостановления со стороны органа регистрации прав не является событием неисполнения Договора и не рассматривается Сторонами Договора как неисполнение Договора Стороной, получившей задаток, в смысле п. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**2. Стоимость Имущества и порядок его оплаты**

* 1. Цена продажи Имущества в соответствии с Протоколом №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_о результатах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее – Стоимость Имущества).
  2. Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем на счет [указываются данные получателя] по платежному поручению от\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в указанной сумме, засчитывается в счет оплаты Стоимости Имущества.
  3. Оплата оставшейся части Стоимости Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_копеек осуществляется в следующем порядке:

2.3.1. сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_ копеек оплачивается за счет собственных средств Покупателя;

2.3.2. сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_ копеек оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю [наименование банка-кредитора] (в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается территориальное подразделение кредитующей организации) (место нахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расчетный счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается сокращённое наименование кредитной организации), корреспондентский счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_г., заключенным в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между [наименование банка-кредитора] и Покупателем [*указывается при наличии созаемщика* - и Созаемщиком (ФИО, год рождения, паспортные данные)], со сроком возврата кредита \_\_\_\_ месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

2.3.3. Расчеты по сделке купли-продажи Имущества между Покупателем и Продавцом осуществляются в том числе посредством аккредитива, открытого Покупателем на следующих условиях:

Вид аккредитива – безотзывный, покрытый.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - [наименование банка-эмитента].

Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_ копеек.

Получатель денежных средств по аккредитиву – [указываются данные получателя]. Счет получателя: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, наименование банка\_\_\_\_\_\_, БИК\_\_\_\_\_\_, Корреспондентский счет\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Срок действия аккредитива – 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.

Для исполнения аккредитива в [наименование банка-эмитента] предоставляется выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество, указанное в п. 1.1. Договора, содержащая в разделе «Обременения (ограничения)» запись о государственной регистрации ипотеки в пользу [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору и отсутствие обременений правами иных третьих лиц/ареста (запрета).

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

[Продавец поручает Покупателю предъявить в [наименование банка-эмитента] документы для исполнения аккредитива, предусмотренные п. 2.3.3. настоящего Договора. *- пункт включается при необходимости*].

2.4. В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право ипотеки у Продавца на Имущество не возникает.

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Договор подлежит направлению в орган регистрации прав для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] в срок не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного Покупателем и [наименование банка-кредитора].

**3. Передача имущества**

* 1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.
  2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение \_\_\_ (\_\_\_) рабочих дней со дня его полной оплаты согласно разделу 2 настоящего Договора.
  3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходят на Покупателя с момента подписания сторонами передаточного акта.

**4. Ответственность сторон**

4. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**5. Обстоятельства непреодолимой силы**

5.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и не предотвратимых при настоящих условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

5.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, подтверждающие наличие этих обстоятельств и их влияние на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 5.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

5.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 5.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или при исполнении обязательств по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**7. Прочие условия**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и прекращает свое действие при:

- исполнении Сторонами своих обязательств по настоящему Договору;

- расторжении Договора в предусмотренных действующим законодательством случаях.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в настоящем Договоре.

7.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и ипотеки в силу закона в пользу [наименование банка-кредитора] несет Покупатель.

7.5. Последующая ипотека Имущества, иное его обременение, перепланировка/переустройство могут быть осуществлены Покупателем только с предварительного письменного согласия [наименование банка-кредитора].

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по экземпляру для каждой из Сторон и один для предоставления в регистрирующий орган.

**8. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  Финансовый/Конкурсный *[выбрать нужное]* управляющий *[ФИО арбитражного управляющего, ИНН арбитражного управляющего, СРО арбитражного управляющего],* действующий от имени[[4]](#footnote-4) *[ФИО должника, место рождения должника, место регистрации должника, для ЮЛ – наименование, ИНН, ОГРН, адрес],* на основании[[5]](#footnote-5) [*решения/определения суда, реквизиты суд. акта*]  Телефон:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес для почтовой корреспонденции:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)*  Адрес регистрации (прописки):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес фактического проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г., паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, дата выдачи «\_\_»\_\_\_\_ 20 \_г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. Если объект недвижимости является собственностью Должника и третьих лиц – указываются Должник и третьи лица. [↑](#footnote-ref-1)
2. Если Арбитражный управляющий действует от имени Должника и третьих лиц – указываются все документы, подтверждающие его полномочия. [↑](#footnote-ref-2)
3. Если объект недвижимости является собственностью Должника и третьих лиц – указываются Должник и третьи лица. [↑](#footnote-ref-3)
4. Если объект недвижимости является собственностью Должника и третьих лиц – указываются Должник и третьи лица. [↑](#footnote-ref-4)
5. Если Арбитражный управляющий действует от имени Должника и третьих лиц – указываются все документы, подтверждающие его полномочия. [↑](#footnote-ref-5)