**Приложение №3**

**Обязательные условия к договору купли-продажи имущества (ДКП, Имущество), заключаемому Организатором торгов по форме отличной от рекомендуемой. Рекомендуемые формы положений ДКП.**

**Обязательные условия ДКП**

При оформлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору залога Имущества (при возникновении ипотеки в силу закона) в Договоре купли-продажи должны быть указаны следующие условия:

* часть стоимости Имущества оплачивается Покупателем за счет кредитных средств банка-кредитора с указанием:

- наименования банка, ИНН и ОГРН;

- суммы обязательства и срока его исполнения или даты, места заключения Кредитного договора и при наличии - его номера;

* положения о том, что иные условия предоставления кредита предусмотрены кредитным договором;
* Имущество находится в залоге у банка-кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости;
* залогодержателем по данному залогу является банк-кредитор.

Дополнительно, при предоставлении кредитов с применением аккредитивных форм расчетов, в ДКП должны быть указаны следующие условия:

* расчеты между сторонами по сделке купли-продажи Имущества производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в банке-кредиторе;
* исполняющим банком является банк-кредитор;
* на момент подписания ДКП Имущество находится в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Продавца (Должника) по кредитному договору, заключенному с ПАО Сбербанк;
* для исполнения аккредитива в банк-эмитент предоставляется выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество, содержащая в разделе «Обременения (ограничения)» запись о государственной регистрации ипотеки в пользу банка-кредитора по кредитному договору и отсутствие обременений правами иных третьих лиц/ареста (запрета);
* передача денежных средств Продавцу в счет оплаты Имущества осуществляется после государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю (Заемщику/Титульному созаемщику), а также государственной регистрации ипотеки Имущества в силу закона в пользу Банка.

**Рекомендуемые формы положений ДКП**

**Раздел «1. Предмет Договора»**

**Дополнительный пункт № 1:**

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].*

**Дополнительный пункт № 2:**

Покупатель осведомлен о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права на данное Имущество [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].

**Дополнительный пункт № 3:**

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

При государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество 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 считается находящимся в залоге у [наименование банка-кредитора] по Кредитному договору. Залогодержателем Имущества является [наименование банка-кредитора], залогодателем – Покупатель.

**Раздел «2. Стоимость Имущества и порядок его оплаты»**

**Дополнительный пункт № 1:**

Оплата оставшейся части Стоимости Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_копеек осуществляется в следующем порядке:

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

- 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.

**Дополнительный пункт № 2:**

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

Вид аккредитива – безотзывный, покрытый.

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

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

Получатель денежных средств по аккредитиву – Продавец. 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, подтверждающей(-их) государственную регистрацию права собственности Покупателя на Имущество, содержащей(-их) 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.

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

**Дополнительный пункт № 3:**

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