**ДОГОВОР**

купли-продажи недвижимости

г. Москва «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Газпромбанк (Акционерное общество), ИНН: 7744001497, ОГРН: 1027700167110, место нахождения: 117420, Москва, ул. Намёткина, 16, 1 (далее – Продавец) в лице Акционерного общества «Российский аукционный дом» (АО «РАД»), ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, КПП 783801001, место нахождения: 190000, Санкт-Петербург, Гривцова пер., д. 5, лит. В, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий (-ее, -ая) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-1), в дальнейшем именуемый «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимости (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА
	1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель – оплатить и принять в собственность в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество, расположенное по адресу: Московская область, Одинцовский район, д. Барвиха, уч. 77Д:
* земельный участок, общей площадью 14 813 кв. м. с кадастровым номером 50:20:0010522:154, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, категория земель: земли населенных пунктов (далее – Земельный участок);
* размещённый на Земельном участке жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 7 600,7 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:278804 (далее – Жилой дом № 1);
* размещённый на Земельном участке жилой дом, назначение: жилое, 1-этажный (подземных этажей – 1), общей площадью 162,3 кв. м., кадастровый номер 50:20:0000000:282422 (далее – Жилой дом № 2);
* размещённое на Земельном участке сооружение: канализация ливневая самотечная, назначение: отвод от ливневых стоков, протяжённость 340 м., кадастровый номер 50:20:0010411:12133 (далее – Сооружение № 1);
* размещённое на Земельном участке сооружение: канализация самотечная хозяйственно-бытовая, назначение: нежилое, городского коммунального хозяйства, отвод от бытовых сточных вод, протяжённость 320 м., кадастровый номер 50:20:0010303:863 (далее – Сооружение № 2);
* размещённое на Земельном участке сооружение: забор, назначение: нежилое, ограждение территории, протяжённость 445 м., кадастровый номер 50:200010411:11622 (далее – сооружение № 3);
* размещённое на Земельном участке сооружение: поливочный водопровод, назначение: полив территории, протяжённость 740 м., кадастровый номер 50:20:0010419:895 (далее – Сооружение № 4);
* размещённое на Земельном участке сооружение: телефонная канализация, назначение: вспомогательное, протяжённость 515 м., кадастровый номер 50:20:0000000:64355 (далее – Сооружение № 5);
* размещённое на Земельном участке сооружение: пожарный резервуар, назначение: вспомогательное, протяжённость 3 100 куб. м., кадастровый номер 50:20:0010303:862 (далее – Сооружение № 6).

Указанные объекты недвижимости при совместном упоминании далее именуются – Объекты недвижимости.

Настоящий Договор заключён с Покупателем как с победителем аукциона по продаже заложенного имущества, что подтверждается протоколом о результатах торгов от \_\_.\_\_.\_ № \_\_\_\_, один экземпляр которого передан Покупателю.

Собственником Объектов недвижимости является ООО «Би Бренд» (ИНН 7727291274, ОГРН 1167746463906) (далее - Залогодатель).

* 1. Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. № 50:20:0010522:154-50/020/2017-2.
	2. Жилой дом №1 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 №ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0000000:278804-50/020/2017-2.
	3. Жилой дом №2 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0000000:282422-50/020/2017-2.
	4. Сооружение №1 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0010411:12133-50/020/2017-2.
	5. Сооружение № 2 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0010303:863-50/020/2017-2.
	6. Сооружение №3 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0010411:11622-50/020/2017-2.
	7. Сооружение № 4 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0010419:895-50/020/2017-2.
	8. Сооружение № 5 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0000000:64355-50/020/2017-2.
	9. Сооружение № 6 принадлежит Залогодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 29.08.2017 № ОТ-08/17, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сделана запись от «13» сентября 2017 г. №50:20:0010303:862-50/020/2017-2.
	10. Недвижимое имущество находится в залоге у «Газпромбанк» (Акционерное общество) по обязательствам ООО «Би Бренд» и реализовано с аукциона в связи с неисполнением обязательств по Кредитному соглашению о предоставлении кредита от 22.11.2017 №293/17-р на основании исполнительной надписи нотариуса №77/822-н/77-2019-16-196 нотариус города Москвы Лемехова Арина Евгеньевна, так же имущество обременено правом безвозмездного пользования на основании Договора безвозмездного пользования от 14.09.2017 №БП-08/17 (срок с 12.10.2017 по 01.03.2019).
	11. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора вышеуказанные Объекты недвижимости не имеют обременений, за исключением указанных в Договоре, никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, не переданы третьим лицам в аренду, наём, свободны от любых прав и притязаний третьих лиц, не обременены задолженностями по оплате за их содержание, коммунальным услугам и иными платежами, кроме обременений, указанных в настоящем Договоре.

В отношении Объектов недвижимости существует обременение в виде заключенного Договора безвозмездного пользования от 14.09.2017 №БП-08/17

* 1. Продавец предоставил Покупателю всю необходимую и достоверную информацию об Объектах недвижимости. Объекты недвижимости передаются в фактически существующем состоянии, с учётом видимых дефектов, неисправностей, которые были оговорены Продавцом, со всем оборудованием, инженерными системами, предназначенными для обслуживания Объектов недвижимости, его жизне- и энергообеспечения. Покупатель проинформирован Продавцом об обеспечении объекта недвижимости коммунальными ресурсами и услугами, в том числе о заключенных в отношении объекта недвижимости договорах. Покупатель удовлетворён качественным и техническим состоянием вышеуказанных Объектов недвижимости, установленным путём их осмотра перед заключением настоящего Договора Сторонами, и замечаний и претензий по их состоянию не имеет.
	2. Переход права собственности на Объекты недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
	3. Прекращение обременения «Газпромбанк» (Акционерное общество) в отношении Объектов недвижимости наступает одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю.
	4. Объекты недвижимости будут переданы Залогодержателем Покупателю в течение 5 рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности. Объекты недвижимости передаются по акту приёма-передачи, содержащему сведения о его состоянии.
	5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов недвижимости переходит на Покупателя после передачи недвижимого имущества Покупателю и подписания сторонами акта приёма-передачи.
1. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ
	1. Цена Договора (выкупная цена) состоит из стоимости Объектов недвижимости и составляет:
* цена Земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Жилого дома № 1: \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Жилого дома № 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Сооружения № 1:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в т. ч. НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Сооружения № 2: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в т. ч. НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Сооружения № 3: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в т. ч. НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Сооружения № 4: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в т. ч. НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Сооружения № 5: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в т. ч. НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
* цена Сооружения № 6: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в т. ч. НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
* При реализации Земельного участка, Жилого дома № 1 и Жилого дома № 2 НДС не возникает на основании п.п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ и п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.
	1. Оплата произведена Покупателем до заключения настоящего Договора.
	2. Покупатель оплачивает все расходы, связанные с заключением настоящего Договора Сторонами, государственной регистрацией права собственности на Объекты недвижимости.
	3. В случае приостановки государственной регистрации перехода права собственности от Залогодателя к Покупателю на Объекты недвижимости, Стороны обязуются в максимально короткий срок устранить замечания регистрирующего органа.
1. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН
	1. Продавец обязан:
		1. Обеспечить участие доверенного лица от имени Продавца при подаче в орган государственной регистрации документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости.
	2. Покупатель обязан:
		1. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты недвижимости по настоящему Договору.
		2. Принимать личное участие, либо обеспечить участие доверенного лица от имени Покупателя, при подаче в орган государственной регистрации документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объекты недвижимости.
		3. С переходом права собственности на Объекты недвижимости, своевременно уплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, а также надлежащим образом исполнять иные обязанности собственника Объекта недвижимости.
		4. С момента подписания Сторонами настоящего Договора Покупатель осуществляет за свой счёт его эксплуатацию и ремонт, а также несёт иные расходы, связанные с объектом недвижимости.
		5. Покупатель обязан заключить (перезаключить, перевести на себя) на себя в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объекты недвижимости соответствующие договоры со всеми организациями, осуществляющими коммунальное и техническое обслуживание переданных Объектов недвижимости.
		6. Покупатель обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения требования от Продавца в полном объёме компенсировать Продавцу понесённые последним расходы на коммунальное и техническое обслуживание объекта недвижимости на основании подтверждающих документов, которые возникнут у Продавца с момента передачи объекта недвижимости Покупателю.
2. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН
	1. В случае уклонения от государственной регистрации перехода прав на Объекты недвижимости Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне штраф в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей 00 коп.
	2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причинённые такими нарушениями убытки.
	3. Все штрафные санкции уплачиваются в течение 5 (пяти) банковских дней с момента выставления соответствующей претензии
	4. Во всех других случаях неисполнения/ненадлежащего обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
	1. Настоящий Договор считается заключенным с момента подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Право собственности на Объекты недвижимости переходит от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации перехода права собственности по настоящему Договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
	2. Документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю, подаются на регистрацию Сторонами в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в срок не позднее трёх календарных дней, после заключения Договора.
4. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА
	1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
	3. При одностороннем отказе Продавца от исполнения Договора он будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора.
5. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ
	1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путём переговоров.
	2. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров спор передаётся в суд по месту нахождения Объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
	1. Руководствуясь статьёй 211 Гражданского Кодекса Российской Федерации стороны договорились, что риск случайной гибели или случайного повреждения вышеуказанных Объектов недвижимости до заключения Договора и ответственность за их сохранность несёт Продавец.
	2. Содержание сделки, её последствия, ответственность, права и обязанности Сторон содержание статей: 131, 167, 181, 209, 211, 213, 223, 420, 421, 450, 460, 461, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, Гражданского кодекса Российской Федерации - Сторонам известно.
	3. При заключении Договора Покупатель даёт Продавцу следующие заверения об обстоятельствах:
* Покупатель является юридическим лицом, должным образом созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации (ИЛИ) Покупатель не лишён и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством, патронажем не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у Покупателя отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, Покупатель осознает последствия нарушения условий настоящего Договора;
* Покупатель имеет все необходимые корпоративные одобрения и соответствующие полномочия на заключение настоящего Договора и выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору[[2]](#footnote-2);
* -лица, подписывающие от лица Покупателя настоящий Договор и все документы, относящиеся к нему, надлежащим образом назначены на должность[[3]](#footnote-3) и уполномочены на подписание настоящего Договора и всех документов с ним связанных;
* заключение настоящего Договора не нарушает и не нарушит никаких положений учредительных документов Покупателя[[4]](#footnote-4) или действующего законодательства Российской Федерации;
* Покупатель не является несостоятельным и не отвечает признакам банкротства или неплатёжеспособности; в отношении Покупателя не были начаты процедуры несостоятельности или банкротства либо поданы соответствующие заявления; в отношении Покупателя не были начаты процедуры финансового оздоровления, санации, внешнего управления либо иные аналогичные процедуры.
	1. Покупатель подтверждает Продавцу, что данные им Заверения, являющиеся заверениями об обстоятельствах в значении статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, являются достоверными, полными и соответствующими действительности. Достоверность, полнота и соответствие действительности данных ею Заверений является:
* обстоятельством, имеющим существенное значение для заключения и исполнения Договора другой Стороной;
* обстоятельством, из наличия которого другая Сторона исходит, принимая решение о заключении и исполнении Договора и на которое полагается при заключении и исполнении Договора.
	1. Если указанные заверения об обстоятельствах недостоверные, то Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора. В данном случае Продавец вправе требовать возвращения того, что было исполнено сторонами по настоящему Договору до момента расторжения договора.
	2. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые были или сделаны Сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.
	3. Все уведомления, сообщения, претензии, упомянутые в настоящем Договоре Стороны будут отправлять курьером, или заказным почтовым отправлением (заказным письмом с уведомлением о вручении), или телеграфным сообщением, или по факсу. Корреспонденция, переданная по факсу, в обязательном порядке подлежит направлению курьером или почтовым отправлением.
	4. Все уведомления, сообщения, претензии, упомянутые в настоящем Договоре Стороны будут отправлять по реквизитам другой Стороны, указанным в настоящем Договоре, и такая отправка будет считаться надлежащей, если только Сторона заблаговременно, в письменном виде не уведомила другую сторону об их изменении.
	5. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах по одному для каждой из сторон и один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
1. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /./М.П. | ПОКУПАТЕЛЬ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

1. Если применимо [↑](#footnote-ref-1)
2. Если применимо [↑](#footnote-ref-2)
3. Если применимо [↑](#footnote-ref-3)
4. Если применимо [↑](#footnote-ref-4)