**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 имени1 *[ФИО должника, место*

*рождения должника, место регистрации должника, для ЮЛ – Наименование, ИНН,*

*ОГРН, адрес],* на основании2 [*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**

1.1. 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 – ФЛ3 или ИП (ФИО, год рождения))* по праву 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*].

1 Если объект недвижимости является собственностью Должника и третьих лиц – указываются Должник и

третьи лица.

2 Если Арбитражный управляющий действует от имени Должника и третьих лиц – указываются все документы,

подтверждающие его полномочия.

3 Если объект недвижимости является собственностью Должника и третьих лиц – указываются Должник и

третьи лица.

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. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. На основании ст. 110, 111, 139, 213.26 Федерального закона «О

несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ, 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* ].

1.3. Имущество, указанное в п. 1.1 Договора, Покупатель приобретает по

итогам торгов согласно Протоколу от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о результатах

торгов.

1.4. 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**

2.1. Цена продажи Имущества в соответствии с Протоколом

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_о результатах торгов от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее –

Стоимость Имущества).

2.2. Задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем на счет [указываются данные

получателя] по платежному поручению от\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в указанной сумме,

засчитывается в счет оплаты цены продажи Имущества по Договору, указанной в п. 2.1

Договора.

2.3. 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.

Расчеты по сделке купли-продажи Имущества между Покупателем и

Продавцом осуществляются, в т.ч. 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\_\_\_\_\_\_.

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. 2.4. 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 календарных

дней с момента подписания Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_,

заключенного Покупателем и [наименование банка-кредитора].

2.6. Покупатель при приобретении жилого помещения осведомлен о наличии

зарегистрированных в указанной квартире лиц, о состоянии жилого

помещения.

2.7. Покупатель при приобретении жилого помещения осведомлен о наличии

зарегистрированных в указанной квартире лиц, о неосвобождении

собственником жилого помещения.

2.8. Ввиду отсутствия доступа к реализуемому имуществу, указанному в

настоящем договоре, Продавец не гарантирует надлежащее санитарное и техническое

состояние жилого помещения.

2.9. 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 Публичное акционерное общество «Сбербанк России», в срок не

позднее 5 календарных дней с момента подписания Кредитного договора №\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенного Покупателем и Публичное акционерное общество

«Сбербанк России»,

**3. Передача имущества**

3.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем

осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

3.2. Передача Имущества должна быть осуществлена в течение \_\_\_ рабочих

дней со дня его полной оплаты, согласно разделу 2 настоящего Договора.

3.3. 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 не урегулировании 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: ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ФИО)*

Финансовый/Конкурсный *[выбрать*

*нужное]* управляющий *[ФИО*

*арбитражного управляющего, ИНН*

*арбитражного управляющего, СРО*

*арбитражного управляющего],*

действующий от имени4 *[ФИО должника,*

*место рождения должника, место*

*регистрации должника, для ЮЛ –*

*наименование, ИНН, ОГРН, адрес],* на

основании5 [*решения/определения суда,*

*реквизиты суд. акта*]

Телефон:

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

Адрес для почтовой корреспонденции:

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

Адрес регистрации

(прописки):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес фактического

проживания:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.,

паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_, дата выдачи «\_\_»\_\_\_\_ 20 \_г., код

подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4\_\_