

Рекомендуемая форма Договора купли-продажи недвижимого имущества

Договор купли-продажи № \_\_\_\_\_

г. [Наименование] \_\_\_\_\_

20\_\_ года

[ФИО должника, место рождения должника, место регистрации должника, для ЮЛ – Наименование, ИНН, ОГРН, адрес], в лице Финансового/Конкурсного [выбрать нужное] управляющего [ФИО арбитражного управляющего, ИНН арбитражного управляющего, СРО арбитражного управляющего], действующий на основании [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 – ФЛ 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].

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 Имуущества).

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 Имуущества по Договору, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3. Оплата оставшейся части Стоимости Имуущества 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 Имуущества 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 Имуущество, 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].

### **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

<b>ПРОДАВЕЦ:</b>	<b>ПОКУПАТЕЛЬ:</b>
<i>[ФИО должника, место рождения должника, место регистрации должника, для ЮЛ – наименование, ИНН, ОГРН, адрес], в лице Финансового/конкурсного [выбрать нужное] управляющего должника [ФИО арбитражного управляющего, ИНН арбитражного управляющего, СРО арбитражного управляющего], действующий на основании [решения/определения суда, реквизиты суд. акта]</i>	_____ (ФИО)
Телефон: _____	Адрес _____ регистрации (прописки): _____
_____	Адрес _____ фактического проживания: _____
Адрес для почтовой корреспонденции: _____	Дата рождения «__» _____ 20__ г., паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи «__» _____ 20__ г., код подразделения _____
	ИНН _____
	Телефон: _____

**Дополнительные условия к договору купли-продажи имущества (ДКП, Имущество), заключаемому Организатором торгов по форме отличной от рекомендуемой**

**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 «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г., заключенным в г. \_\_\_\_\_ между [наименование банка-кредитора] и Покупателем [указывается при наличии созаемщика - и Созаемщиком (ФИО, год рождения, паспортные данные)] (далее – Кредитный договор), 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 \_\_\_\_\_.

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-кредитора].