**Проект Договора купли-продажи**

**недвижимого имущества**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

**Публичное акционерное общество Национальный Банк «ТРАСТ» (сокращенное наименование – Банк «ТРАСТ» (ПАО),** зарегистрировано «27» ноября 1995 года Центральным Банком Российской Федерации за регистрационным номером 3279, ОГРН 1027800000480, ИНН/КПП 7831001567/770901001, Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от «26» августа 2015 года № 3279, место нахождения: 109004, г. Москва, Известковый пер., д. 3, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Ивановой Наталии Александровны, действующей на основании доверенности №65/2020 от 22.07.2020 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Красновым Германом Евгеньевичем, зарегистрировано в реестре: №77/287-н/77-2020-16-985, с одной стороны и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**,

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1*  *Договор заключается по результатам торгов* | на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме   |  | | --- | | *№\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_* | | *(указывается наименование и реквизиты документа, оформленного по итогам процедуры торгов)* |   заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор) |

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество (далее совместно именуемое **«Недвижимое имущество»**):

-Нежилое здание, площадь:59 (пятьдесят девять) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей:1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:18848. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее **«Объект 1»**),

- Нежилое здание, площадь:76,6 (семьдесят шесть целых шесть десятых) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей:1. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:18847. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее **«Объект 2»**),

- Нежилое здание, площадь: 278,7 (двести семьдесят восемь целых семь десятых) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:18846. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее **«Объект 3»**),

- Нежилое здание, площадь: 6 260,4 (шесть тысяч двести шестьдесят целых четыре десятых) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:19131. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее **«Объект 4»**),

Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером № 38:36:000030:350, общей площадью 6435+/- 28,08 кв.м, по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного а границах участка. Почтовый адрес ориентира: Иркутская обл., в Свердловском районе г. Иркутска, мкр. Университетский, 60, категория земель: земли населенных пунктов, вид разращённого использования: под завершение строительства магазина «Универсам»(далее именуемое – **«Земельный участок»**).

1.2.1. **Объект 1** принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации

№ 38:36:000030:18848-38/115/2020-10 от 09.07.2020 года.

1.2.2. **Объект 2** принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации

№ 38:36:000030:18847-38/115/2020-10 от 09.07.2020года.

1.2.3. **Объект 3** принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации

№ 38:36:000030:18846-38/115/2020-12 от 09.07.2020года.

1.2.4. **Объект 4** принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации

№ 38:36:000030:19131-38/115/2020-27 от 09.07.2020года.

1.3. Земельный участок, на котором расположено Недвижимое имущество, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 38:36:000030:350-38/115/2020-14 от 09.07.2020года.

Земельный участок имеет следующие ограничения:

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 38.36.2.3420, Приказ об определении границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства № 414 от 14.09.2016 (номер учетной части 4, площадь 155 кв.м.),

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Приказ об определении границ охранных зон объектов электросетевого хозяйства № 414 от 14.09.2016, срок действия: 15.12.2016 (номер учетной части 4, площадь 155 кв.м.)

Иные ограничения (обременения) прав (номер учетной части 2, площадь 2286 кв.м.)

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Продавца органами управления Продавца. Продавцом соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | 1.5. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Покупателя органами управления Покупателя. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 1*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | 1.5. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения. |

1.6. На дату подписания Договора Недвижимое имущество не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не обременено правами третьих лиц, права на недвижимое имущество не являются предметом судебного спора.

1.7. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества, ознакомлен со способом доступа к нему и документацией на Недвижимое имущество осведомлен о том, что эксплуатация /пользование земельным участком осуществляется с учетом особенностей, расположенных на нем объектов третьих лиц, не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене недвижимого имущества, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого недвижимого имущества Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество до подписания настоящего Договора.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством):

Цена Объекта 1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).

Цена Объекта 2 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).

Цена Объекта 3 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).

Цена Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 НК РФ).

2.2.Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *в течение \_\_ (\_\_\_\_\_)рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе \_\_\_ Договора, цены Недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)/НДС не облагается/* |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант для оплаты посредствам аккредитива( в том числе* с *использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора и Банка-Кредитора)* | 2.2.1. *в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении № 1 к Договору, на цену недвижимого имущества в размере*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством/НДС не облагается)* |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант оплаты*  *с использованием*  *номинального счета*  *ООО «ЦНС» ( в том числе* с *использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора* | 2.2.1.*в течение (\_\_\_\_\_) рабочих дней* с даты подписания настоящего Договора Покупатель вносит на номинальный счет ООО «ЦНС» (счет, открытый в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», при заключении договора об оказании услуг «Сервис безопасных расчетов») денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на условиях изложенных в Приложении №\_. |

2.2.2.Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере *\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_\_\_ копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),* засчитывается в счет оплаты цены Недвижимого имущества.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены Недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.

2.4. Расчеты, предусмотренные настоящим Договором, производятся в безналичном порядке в рублях РФ.

2.5. Стороны договорились, что внесенные по договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается*  *при покупке Покупателем за счет собственных средств (при использовании расчетов по аккредитиву или номинального счета ООО ЦНС);* | 2.6. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца».  2.7. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.6 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме. |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается в случае оплаты кредитными средствами* | 2.6. Недвижимое имущество признается не находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате цены недвижимого имущества (п.5 ст 488 Гражданского кодекса Российской Федерации) |

1. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество передается Продавцом и принимается Покупателем по Акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее Акт приема-передачи), который подписывается Сторонами в срок *не позднее 5 (пяти)* рабочих дней

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 Прямые расчеты* | с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме; |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 2 Расчеты с использованием аккредитива/номинального счета ООО «ЦНС» ( в том числе с использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора и Банка-Кредитора)* | с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме |

3.2. Ответственность за сохранность Недвижимого имущества равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с момента подписания Акта приема-передачи. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.3. Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество считается исполненным в дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность Недвижимое имущество , указанное в п. 1.1 Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант*  *включается только при реализации нежилых зданий юридическим лицам* | 4.1.2. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации. |

4.2. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты без аккредитива* | 4.2.1. произвести оплату цены Недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом* | 4.2.1. произвести оплату цены Недвижимого имущества и открыть аккредитив на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива, представить Продавцу не позднее *1 (Одного)* рабочего дня со дня их получения Покупателем. |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант для оплаты с использованием счета ООО «ЦНС»* | 4.2.1. произвести оплату цены Недвижимого имущества и открыть номинальный счет в ООО «ЦНС» (счет, открытый в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», при заключении договора об оказании услуг «Сервис безопасных расчетов») на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия открытия номинального счета, представить Продавцу не позднее1 (Одного)рабочего дня со дня их получения Покупателем. |

4.2.2. Принять Недвижимое имущество согласно разделу 3 Договора.

4.2.3. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Недвижимое имущество и проверить его состояние.

4.2.4. С даты приема Недвижимого имущества по Акту приема-передачи либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество , в зависимости от того, какая дата наступит раньше, нести бремя его содержания включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

4.2.5. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию Недвижимого имущества за период с даты подписания Акта приема-передачи, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, а также после даты подписания Акта приема-передачи или даты государственной регистрации перехода права собственности, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Недвижимого имущества , связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее *5 (Пяти)* рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

4.2.6. Не позднее *30 (Тридцати)* календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Недвижимого имущества.

4.2.7. Не производить без согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) до момента получения Продавцом денежных средств в полном объеме (в случае продажи с привлечением кредитных средств) или на период с даты регистрации ипотеки в пользу Продавца до момента ее погашения в ЕГРН (в случае продажи с привлечением собственных средств Покупателя).

**5.Регистрация права собственности и перехода права собственности**

5.1. Переход права собственности на Недвижимое имущество по Договору подлежит государственной регистрации. Право собственности на Недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель.

Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно, компенсации не подлежат.

5.3. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за регистрацией перехода прав на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе подать заявления и необходимые документы в орган государственной регистрации

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 Прямые расчеты* | не позднее 5 рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 2 Расчеты с использованием аккредитива ( в том числе с использованием кредитных средств)* | не позднее 20 рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления о размещении на аккредитивном счете денежных средств по Договору в полном объеме. |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 3 Расчеты с использованием Номинального счета ООО «ЦНС»* *( в том числе с использованием кредитных средств)* | не позднее 20 рабочих дней с даты размещения денежных средств по Договору на номинальном счете ООО «ЦНС» в полном объеме |

5.4. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа государственной регистрации прав о приостановлении, либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению регистрации прав и, при необходимости, подать соответствующие документы в орган государственной регистрации прав.

В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемые к нему, без рассмотрения, Стороны обязуютсяне позднее *\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_)* рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

**6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,01 ( ноль целых одна сотая)* процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему Недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,01(ноль целых одна сотая)* процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств.

6.3 В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Продавцом обязанностей по подачи документов на государственную регистрацию в срок, установленный Договором и/или передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи в срок, установленный Договором, Покупатель вправе в письменной форме требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01 (ноль целых одна сотая процента) от цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Сторона, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы как причину освобождения от ответственности, должна в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно уведомить другую Сторону о возникновении таких обстоятельств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить соответствующие документы, выдаваемые компетентными органами.

6.5. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

**7.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать *10 (Десять)* рабочих дней с даты ее получения. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

**9. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Любые изменения и дополнения в настоящий Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

9.2.  Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 Прямые расчеты* | не поступление на счет Продавца оплаты в полном размере и установленные сроки согласно Договору купли-продажи Имущества; |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 2 при аккредитивной форме расчетов / оплате через номиналь-ный счет ООО «ЦНС»:* | - Покупателем не открыт / не продлен аккредитив, счет ООО «ЦНС» в установленный Договором срок |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

9.3. Указанное в п.9.2 Договора право может быть реализовано посредством направления уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.

9.4. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по сделке. Стороны обязуются совместно в течение *10 (Десяти)* рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода права собственности к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств производится в течении *10 (Десяти)* рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата Недвижимого имущества Продавцу.

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная п. 6.2 Договора.

Настоящий пункт Договора остается в силе до полного исполнения Сторонами обязательств по возврату Недвижимого имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата Недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права собственности.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Стороны безотлагательно (в течение *3 (Трех)* рабочих дней) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.

Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).

Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой/курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, либо в седьмой календарный день со дня направления такого уведомления Стороне-адресату в зависимости от того, что наступит ранее.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в *3 (Трех)* экземплярах, имеющих равную юридическую силу: *1 (Один)* экземпляр для Покупателя, *1 (Один)* экземпляр для Продавца и 1 (Один) один для органа государственной регистрации прав.

10.4. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

10.5. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью*[[1]](#footnote-1)*:

Приложение №1 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.

Приложение №2 УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение № 1 к Договору купли-продажи

недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года**

**Публичное акционерное общество Национальный Банк «ТРАСТ» (сокращенное наименование – Банк «ТРАСТ» (ПАО),** зарегистрировано «27» ноября 1995 года Центральным Банком Российской Федерации за регистрационным номером 3279, ОГРН 1027800000480, ИНН/КПП 7831001567/770901001, Генеральная лицензия Центрального Банка РФ от «26» августа 2015 года № 3279, место нахождения: 109004, г. Москва, Известковый пер., д. 3, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Ивановой Наталии Александровны, действующей на основании доверенности №65/2020 от 22.07.2020 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Красновым Германом Евгеньевичем, зарегистрировано в реестре: №77/287-н/77-2020-16-985, с одной стороны и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее совместно именуемое **«Недвижимое имущество»**):

-Нежилое здание, площадь:59 (пятьдесят девять) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей:1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:18848. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее «Объект 1»),

- Нежилое здание, площадь:76,6 (семьдесят шесть целых 6/10) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей:1. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:18847. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее «Объект 2»),

- Нежилое здание, площадь: 278,7 (двести семьдесят восемь целых 7/10) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:18846. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее «Объект 3»),

- Нежилое здание, площадь: 6 260,4 (шесть тысяч двести шестьдесят целых 4/10) кв.м. Количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1. Кадастровый номер объекта: 38:36:000030:19131. Адрес: Иркутская область, г. Иркутск, мкр. Университетский, д.60. (далее «Объект 4»),

Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером № 38:36:000030:350, категория земель: земли населенных пунктов, вид разращённого использования: под завершение строительства магазина «Универсам» (далее именуемое – «Земельный участок»).

2. Фактическое и техническое состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел Недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие Недвижимое имущество , и осведомлен о состоянии Недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках Недвижимого имущества.

Претензии Покупателя к Продавцу по качеству Недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант включается*  *для недвижимого имущества (кроме земельного участка) при наличии приборов учета и ключей* | Приборы учета Недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:  - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец передал Покупателю комплекты ключей от Недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз. |

3. Обязательства по Договору в части передачи Недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

4.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *Вариант 1*  *для случаев передачи до перехода права собственности* | Настоящий Акт приема-передачи подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца и 1 (Один) для органа государственной регистрации прав. |
| *Вариант 2 для случаев передачи после перехода права собственности* | Настоящий Акт приема-передачи подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя, и 1 (Один) экземпляр для Продавца. |

ПОДПИСИ СТОРОН

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* вид – безотзывный, покрытый, безакцептный;
* Срок аккредитива: 45календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Исполняющий банк: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Условие оплаты: без акцепта.
* Частичная оплата по аккредитиву запрещена.
* Срок предоставления документов исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива.
* Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
* Получатель средств по аккредитиву: Продавец (*Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ», ИНН 7831001567, КПП 770901001, ОГРН 1027800000480, БИК 044525635, корр/счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу, л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ДЗО)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для случаев установления залога Продавца в силу закона* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности недвижимое имущество и залоге (ипотеке) в силу закона;  б. Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца. |
| *Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащий штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю;  б. Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . |

* В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение *5 (Пяти)* календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на *30 (Тридцать)* календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (Срок аккредитива) открытого аккредитива.
* В случае истечения срока действия аккредитива Покупатель обязуется не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:

- продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее   подтверждение продления/открытия аккредитива.

* В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение № 3**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_**

**УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕ НОМИНАЛЬНОГО СЧЕТА ООО «ЦНС»**

1.Расчеты по сделке купли-продажи Недвижимого имущества производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Покупатель в течение 1 (одного) рабочего дня со дня подписания настоящего Договора вносит на номинальный счет ООО «ЦНС» (счет, открытый в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка», при заключении договора об оказании услуг «Сервис безопасных расчетов») денежные средства в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Покупатель.

2.Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Недвижимого имущества осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 Договора к Покупателю и ипотеки Недвижимого имущества в силу закона в пользу Продавца в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости. Датой оплаты по настоящему Договору считается дата поступления денежных средств в полном размере, установленном в п.2.2.1. Договора на счет Продавца, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. [↑](#footnote-ref-1)