**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022г.**

Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» (Банк «ТРАСТ» (ПАО)), Генеральная лицензия № 3279, выдана 26.08.2015 г., ИНН 7831001567, зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации «27» ноября 1995 года за регистрационным номером № 3279, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15.08.2002 г. ОГРН 1027800000480 в соответствии со Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. серии 78 № 003196049, выданным Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам г. Санкт-Петербурга, расположено по адресу: г. Москва, Известковый пер., д. 3, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Ивановой Наталии Александровны, действующей на основании Доверенности № 92/2021 от 06.07.2021 (удостоверена Красновым Германом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/287-н/77-2021-17-802) с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 для Покупателей физических лиц* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 для Покупателей индивидуальных предпринимателей* | |  | | --- | |  | | *(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 (ая) в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, на основании Протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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:

- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер №03:24:034404:750, расположенное на 9 этаже 10 этажного здания, общей площадью 66,7 кв.м., адрес (местонахождение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ринчино, д. 8, кв. 73 (далее именуемое – «недвижимое имущество»).

* 1. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:
* Акт о передаче нереализованного имущества должника взыскателю, Выдан 23.04.2020;
* Постановление о передаче не реализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю, №03025/20/35242, Выдан 22.04.2020 Управление Федеральной службы судебных приставов по Республике Бурятия Межрайонный ОСП по ИОИП;
* Решение, Выдан 29.03.2018 Октябрьский районный суд г. Улан-Удэ;
* Определение, Выдан 08.10.2018 Октябрьский районный суд г. Улан-Удэ;

о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2021 года № 99/2021/373797946.

* 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* | 1.4. 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 2*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | 1.4. 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, Покупателем не заключались какие-либо договоры и/или соглашения (в том числе, брачный договор в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации), влияющие на заключение Договора и исполнение по Договору прав и обязанностей |

1.5. 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.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *в случае не проживания/не регистрации третьих лиц* | 1.6. В отчуждаемом недвижимом имуществе на дату подписания Договора на регистрационном учете никто не состоит и не проживает. |
| *Вариант 2*  *в случае проживания/регистрации третьих лиц* | 1.6. В отчуждаемом недвижимом имуществе на дату подписания Договора на регистрационном учете состоят:   |  | | --- | |  | | *(перечислить всех лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением)* |   проживают:   |  | | --- | |  | | *(перечислить всех лиц, проживающих в продаваемом жилом*  *помещении)* | |

1.7. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества и 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**

2.1. Цена недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 Налогового кодекса Российской Федерации.

* 1. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *не позднее 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе \_\_\_ Договора, суммы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек,* НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 Налогового кодекса Российской Федерации. |
| *Вариант 2*  *посредством аккредитива, в т.ч. с использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора)* | 2.2.1. *не позднее 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на сумму в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек, НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 Налогового кодекса Российской Федерации.  2.2.1. Расчеты между Покупателем и Продавцом за Недвижимое имущество производятся в следующем порядке:  2.2.1.1 Сумма денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, (НДС не облагается), выплачивается Покупателем за счёт собственных средств.  2.2.1.2. Сумма денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, (НДС не облагается), уплачивается Покупателем Продавцу за счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Покупателю на приобретение объекта недвижимости по кредитному договору №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., заключенному в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Кредитный договор») между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Кредитор или Исполняющий банк) и Покупателем. Получение денежных средств Продавцом осуществляется через аккредитив после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и возникновения ипотеки в силу закона на недвижимое имущество в пользу Кредитора по настоящему договору. |
| *Вариант 3 оплаты*  *с использованием*  *номинального счета*  *ООО «ЦНС» (в том числе с использованием кредитных средств (с указанием в Договоре реквизитов кредитного договора))* | 2.2.1. не позднее 5 (пяти) 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 \_\_ копеек, НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 Налогового кодекса Российской Федерации.  2.2.1. Расчеты между Покупателем и Продавцом за Недвижимое имущество производятся в следующем порядке:  2.2.1.1 Сумма денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей, (НДС не облагается), выплачивается Покупателем за счёт собственных средств.  2.2.1.2. Сумма денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, (НДС не облагается), уплачивается Покупателем Продавцу за счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Покупателю на приобретение объекта недвижимости по кредитному договору №\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ г., заключенному в г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Кредитный договор») между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту – Кредитор или Исполняющий банк) и Покупателем. Получение денежных средств Продавцом осуществляется через номинальный счет ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС») после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и возникновения ипотеки в силу закона на недвижимое имущество в пользу Кредитора по настоящему договору. |

|  |
| --- |
| * + 1. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается), 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 оплате собственными средствами Покупателя с использованием 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 20 (двадцати) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты или расчетов с использованием кредитных средств)* | 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). |

**3. 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 не позднее 5 (пяти) рабочих дней 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.

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 3 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 по Договору 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).

Покупатель обязуется не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание и т.п.) до регистрации перехода прав на объект от Продавца к Покупателю (в случае предварительной оплаты).

**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 прав не позднее

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Прямые расчеты* | *5 (пяти)* рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме |
| *Вариант 2*  *Расчеты с использованием аккредитива* | *5 (пяти)* 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»* | *5 (пяти)* 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 *10 (десяти)* 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. 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.

6.4. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий 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 от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в следующих случаях:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *при прямой оплате* | 9.2.1. 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 номинальный счет ООО «ЦНС»:* | 9.2.1. 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) экземпляр 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:

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

Приложение №2 УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА на \_\_л.

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»**  Адрес: 109004, г. Москва, Известковый пер., д. 3.  ИНН 7831001567  КПП 770901001  ОГРН 1027800000480  БИК 044525635  Кор/счет № 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу  Реквизиты для перечисления средств по договору купли – продажи покупателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БАНК "ТРАСТ" (ПАО)  ИНН / КПП 7831001567 / 770901001  БИК 044525635  к/с 30101810345250000635 | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Иванова Н.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.**

Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» (Банк «ТРАСТ» (ПАО)), Генеральная лицензия № 3279, выдана 26.08.2015 г., ИНН 7831001567, зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации «27» ноября 1995 года за регистрационным номером № 3279, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15.08.2002 г. ОГРН 1027800000480 в соответствии со Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. серии 78 № 003196049, выданным Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам г. Санкт-Петербурга, расположено по адресу: г. Москва, Известковый пер., д. 3, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Ивановой Наталии Александровны, действующей на основании Доверенности № 92/2021 от 06.07.2021 (удостоверена Красновым Германом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/287-н/77-2021-17-802) 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 «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):

- Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер - Квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер №03:24:034404:750, расположенное на 9 этаже 10 этажного здания, общей площадью 66,7 кв.м., адрес (местонахождение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ринчино, д. 8, кв. 73.

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 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. |

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»**  Адрес: 109004, г. Москва, Известковый пер., д. 3.  ИНН 7831001567  КПП 770901001  ОГРН 1027800000480  БИК 044525635  Кор/счет № 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу  Реквизиты для перечисления средств по договору купли – продажи покупателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БАНК "ТРАСТ" (ПАО)  ИНН / КПП 7831001567 / 770901001  БИК 044525635  к/с 30101810345250000635 | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Иванова Н.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.
* Срок аккредитива: 45 (Сорок пять) календарных 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.
* Частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.
* 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.
* Раскрытие аккредитива производится по предъявлении Продавцом исполняющий Банк следующих документов:

- оригинал или нотариально заверенная копия Договора купли-продажи недвижимого имущества с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю

- оригинал выписки из ЕГРН подтверждающей государственную регистрацию перехода права собственности Покупателя;

* 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.
* 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.
* Банк-эмитент по аккредитиву – из топ-50 по объему капитала согласно данным рейтингового агентства РИА Рейтинг (прим: рейтинг доступен на сайте агентства https://riarating.ru/banks/
* Расчеты по аккредитиву регулируются законодательством Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»**  Адрес: 109004, г. Москва, Известковый пер., д. 3.  ИНН 7831001567  КПП 770901001  ОГРН 1027800000480  БИК 044525635  Кор/счет № 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу  Реквизиты для перечисления средств по договору купли – продажи покупателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БАНК "ТРАСТ" (ПАО)  ИНН / КПП 7831001567 / 770901001  БИК 044525635  к/с 30101810345250000635 | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Иванова Н.А./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**