**Типовая форма Договора**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**(Банк «ТРАСТ» (ПАО))**

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

Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» (Банк «ТРАСТ» (ПАО), Генеральная лицензия № 3279, выдана 26.08.2015, ИНН 7831001567, зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации «27» ноября 1995 г. за регистрационным номером № 3279, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15.08.2002 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 , паспорт , выдан , код подразделения , зарегистрированный по адресу: , действующего(ей) на основании , 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»**, на основании Протокола

|  |
| --- |
|  |
| *(указывается наименование и реквизиты документа, оформленного по итогам процедуры торгов)* |

заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор)

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить офисное здание (назначение: Нежилое здание), кадастровый номер № 73:24:041803:244, этажность: 6, в том числе цокольный, мансардный, технический этажи, общей площадью 2 481,7 кв. м., адрес (местонахождение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Энгельса, №5А (далее именуемое – «недвижимое имущество»), на земельном участке с кадастровым номером № 73:24:041803:47, площадью 1 311 кв. м., категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: под офисным зданием.

1.2. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора о присоединении Акционерного общества «АВТОВАЗБАНК» к Публичному акционерному обществу Национальный банк «ТРАСТ» и передаточного акта*,* о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации *№ 73:24:041803:244-73/049/2019-2* *от 29.04.2019 г.*

Земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество, принадлежит Продавцу на праве аренды в соответствии с Договором аренды земельного участка *№ 24/04/А-2020-123 от 23.07.2020 г.*

1.2.1. Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на недвижимое имущество в силу п. 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель приобретает право на использование земельного участка.

* 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, права на недвижимое имущество не являются предметом судебного спора.

На дату подписания Договора недвижимое имущество не обременено правами третьих лиц, кроме как правами аренды, а именно: в отношении недвижимого имущества заключен договор аренды от 29.12.2020 № 027205/757 с Государственным учреждением – Ульяновское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации,

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, **в том числе по арендным отношениям в отношении земельного участка,** Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество, с арендной документацией, связанной с земельным участком (разрешенное использование по договору аренды земли – под офисным зданием соответствует фактическому использованию земельного участка), с фактическим использованием недвижимого имущества до подписания настоящего Договора. Покупатель осознает, что фактическое состояние Недвижимого имущества может потребовать проведение силами Покупателя мероприятий относительно Недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательством РФ. Недвижимое имущество и арендные отношения соответствуют требованиям Покупателя.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена недвижимого имущества составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).
   2. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *не позднее / в течение 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе \_\_\_ Договора, цены недвижимого имущества в размере *[[1]](#footnote-1)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).* |
| *Вариант 2*  *Для расчетов собственными средствами с использованием аккредитива* | 2.2.1. (Б) *не позднее /в течение 5\_ (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №\_\_ к Договору, на оставшуюся часть цены недвижимого имущества в размере*5* *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)*. |
| *Вариант 3*  *Для расчетов с использованием кредитных средств*  *С использованием аккредитива* | 2.2.1. *не позднее /в течение 5 (пяти)2 рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель отрывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №\_\_\_ к Договору, на цену недвижимого имущества в размере*3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)*  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 \_\_ копеек, (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством), уплачивается Покупателем Продавцу за счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указываются реквизиты и лицензия банка) 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 4 для расчетов с использованием кредитных средств*  *с использованием*  *номинального счета*  *ООО «ЦНС»* | 2.2.1. не позднее /в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания 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, (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).  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 \_\_ копеек, (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством), 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. |

2.2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере 5 813 900 *(пять миллионов восемьсот тринадцать тысяч девятьсот)* рублей 00 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 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 *10 (десяти)* 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* *при оплате 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 *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.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *включается только при реализации нежилых помещений/зданий/ сооружений/ОНС 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 3 для оплаты с использованием Номинального счета ООО «ЦНС»* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества и разместить денежные средства на номинальном счете ООО «ЦНС» на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия размещения денежных средств на номинальном счете ООО «ЦНС», представить Продавцу не позднее *1 (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).

1. **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 (предусмотрена вариативность):

Прямые расчеты: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме

Аккредитивная форма расчетов: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления о размещении на аккредитивном счете денежных средств по Договору в полном объеме

Номинальный счет ООО «ЦНС»: не позднее 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 *20 (двадцати)* рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

1. **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% (одна сотая) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.

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% (одна сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.

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.

6.5. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Продавцом обязанностей по передаче недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Покупатель вправе требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01% (одна сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   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:

9.2.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.2 Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *при аккредитивной форме расчетов/*  *оплате через номинальный счет ООО «ЦНС»* | 9.2.2. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив, счет ООО «ЦНС» в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №­­­\_\_ к Договору. |

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 или 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*[[2]](#footnote-2)*:

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 при наличии аккредитива* | |  | | --- | | Приложение №\_\_ УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА на \_\_л. | | *(Приложению присваивается соответствующий порядковый номер)* | |
| *Вариант 2 при наличии обременений в виде аренды/субаренды* | |  | | --- | | Приложение №\_\_ ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ/СУБАРЕНДЫ на \_\_л. | | *(Приложению присваивается соответствующий порядковый номер)* | |

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

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

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

|  |
| --- |
| *,* |
| *(Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» / ДЗО)* |

именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* 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 именуемое – «недвижимое имущество»):

- офисное здание (назначение: Нежилое здание), кадастровый номер № 73:24:041803:244, этажность: 6, в том числе цокольный, мансардный, технический этажи, общей площадью 2 481,7 кв. м., адрес (местонахождение): Ульяновская область, город Ульяновск, улица Энгельса, №5А, на земельном участке с кадастровым номером № 73:24:041803:47, площадью 1 311 кв. м..

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.

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: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

Приложение №\_\_\_*[[3]](#footnote-3)*

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.

* Срок аккредитива: 45 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива[[4]](#footnote-4): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент[[5]](#footnote-5): *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 в 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 №* 30101810345250000635  *в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу, л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*.
* 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 – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . |
| *Вариант 3*  *для случаев установления залога Кредитора Покупателя* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности недвижимое имущество и залоге (ипотеке) Кредитора Покупателя ;  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 Кредитора 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, но не менее чем на *30 (Тридцать)* календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (Срок аккредитива) открытого 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».

* Расчеты по аккредитиву регулируются законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

1. При заключении договора на торгах размер указывается из расчета цена недвижимого имущества (п. 2.1. Договора) минус задаток (п. 2.2.2. Договора). При прямой продаже - «в размере, указанном в п. 2.1. Договора» [↑](#footnote-ref-1)
2. Приложения к Договору должны быть оформлены в едином сшиве с Договором в установленном порядке. Необходимо заверение сшива обеими сторонами Договора. [↑](#footnote-ref-2)
3. Настоящему Приложению должен быть присвоен соответствующий порядковый номер, который вносится также в п. п. 2.2, 9.2.2. 10.5 Договора (в данных пунктах упоминается настоящее Приложение). [↑](#footnote-ref-3)
4. Размер указывается из расчета: цена недвижимого имущества (п. 2.1. Договора) минус часть цены недвижимого имущества (п. 2.2.1. (А) Договора) и, если применимо, минус задаток (п. 2.2.2. Договора) [↑](#footnote-ref-4)
5. 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/ [↑](#footnote-ref-5)