ДОГОВОР

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**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 Кима Дмитрия Юрьевича, действующей на основании Доверенности № 22/2020 от 07.04.2020 (удостоверена Красновым Германом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/287-н/77-2020-2-1425), 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**», именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,а каждый в отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить квартиру, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001095:1480, расположенную на 2 этаже 6-ти этажного дома, общей площадью 125,2 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Петровский бульвар, д. 17/1, кв.3 (далее именуемую – «Недвижимое имущество»).

**1.2.** Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акт приема-передачи предмета залога конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника от 19.11.2019., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 77:01:0001095:1480-77/011/2019-5 от 02.12.2019.

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 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*  *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. |

**1.5.** Покупатель ознакомился с документацией на Недвижимое имущество и осмотрел Недвижимое имущество на момент подписания настоящего Договора купли-продажи, претензий и возражений не имеет.

Фактическое и техническое состояние Недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Договора 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.

**1.6.**В отчуждаемом Недвижимом имуществе на дату подписания Договора на регистрационном учете никто не состоит и не проживает.

**1.7.** 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.

В отношении Здания, в котором расположено Недвижимого имущества выдано охранное обязательство пользователя объекта культурного наследия №874 от 10.11.2017 г. (далее – Охранное обязательство):

- объект культурного наследия регионального значения *«Доходный жилой дом Е.А. Депре, 1901г., архитектор Н.В. Гофман-Пылаев»;*

- основание государственной регистрации: Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 10.11.2017 №874 копия которого в соответствии с абзацем 2 пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон об объектах культурного наследия) является неотъемлемой частью Договора.

**1.8.** В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Закона об объектах культурного наследия Покупатель обязуется выполнять в отношении Недвижимого имущества требования, предусмотренные Охранным обязательством.

**1.9.** В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Закона об объектах культурного наследия Покупатель обязуется выполнять при содержании и использовании Недвижимого имущества обязанности, установленные пунктами 1 – 3 статьи 47.3 Закона об объектах культурного наследия, а именно:

* осуществлять расходы на содержание Недвижимого имущества и поддержания его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
* не проводить работы, изменяющие предмет охраны Недвижимого имущества либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности Недвижимого имущества;
* не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер Недвижимого имущества, в случае, если предмет охраны Недвижимого имущества не определен;
* обеспечивать сохранность и неизменность облика Недвижимого имущества;
* соблюдать установленные [статьей 5.1](consultantplus://offline/ref=53BD444BB9911E073A33CDD560E7A3215AA7454621AA4960F7CFA2D1804D932ABC621C25830E4EADDD3F3EC100B6ECA5FAFB0E2BE4D3r9P) Закона об объектах культурного наследия требования к осуществлению деятельности в границах территории Недвижимого имущества особый режим использования Земельного участка, в границах которого располагаются Объекты недвижимости;
* не использовать Недвижимого имущества (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
  + под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер Недвижимого имущества, их фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  + под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Недвижимого имущества, независимо от мощности данного оборудования;
  + под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Объектов недвижимости температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
* незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред Объектам недвижимости, Земельному участку в границах территории Объектов недвижимости или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению Объектов недвижимости;
* не допускать ухудшения состояния территории Объектов недвижимости, поддерживать территорию Объектов недвижимости в благоустроенном состоянии;
* в случае обнаружения при проведении работ на Земельном участке в границах территории Недвижимого имущества, обладающих признаками объекта культурного наследия, осуществлять действия, предусмотренные [подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2](consultantplus://offline/ref=53BD444BB9911E073A33CDD560E7A3215AA7454621AA4960F7CFA2D1804D932ABC621C218E014EADDD3F3EC100B6ECA5FAFB0E2BE4D3r9P) Закона об объектах культурного наследия.

**1.10.** Покупатель обязуется после регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество и подписания Акта приема-передачи самостоятельно в соответствии с требованиями законодательства урегулировать все необходимые отношения с Департаментом культурного наследия города Москвы. В соответствии с пунктом 7 статьи 48 Закона об объектах культурного наследия Покупатель обязуется выполнять в отношении Недвижимого имущества требования, предусмотренные Охранным обязательством. Требования к содержанию и использованию Недвижимого имущества, порядок и условия их выполнения указаны в Охранном обязательстве (Приложение №2).

**1.11.** Настоящий Договор заключается Сторонами по результатам проведения открытых электронных торгов в форме аукциона (Протокол о результатах проведения торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г. на электронной торговой площадке Акционерное общество «Российский аукционный дом», извещение о проведении торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ размещено в сети «Интернет» по адресу: https: www.rad.lot.online.

**1.12.** Положения данного раздела являются существенными условиями Договора.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Недвижимого имущества определена по результатам открытых торгов, указанных в п.1.11. настоящего Договора, и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (НДС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не облагается на основании пп. 22 п.3 ст. 149 Налогового кодекса РФ).
   2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, (НДС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не облагается), перечисленный Покупателем в дату подачи заявки на открытие торгов, на основании аукционной документации, в счёт обеспечения оплаты приобретаемого на торгах Недвижимого Имущества, засчитывается в счет оплаты цены Недвижимого имущества, при этом внесенные Покупателем денежные средства, не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ и проценты на них не начисляются.
   3. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант для полной предварительной оплаты* | 2.3.1 За вычетом суммы задатка, указанного в п.2.2. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, (НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 НК РФ). Указанная в настоящем пункте сумма уплачивается Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. |
| *Вариант оплаты*  *по средствам аккредитива* | 2.3.1. в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №3 к Договору, за вычетом суммы задатка, указанного в п.2.2. настоящего Договора, на сумму в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек (НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 НК РФ ). |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант оплаты*  *с использованием*  *номинального счета*  *ООО «ЦНС»* | 2.3.1.в течение 1 (одного) рабочего дня 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 №4. |

* 1. Датой исполнения обязательства по оплате цены Объектов в соответствии с п.п. 2.1.- 2.3. Договора считается дата зачисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора.
  2. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты, несет Покупатель.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант*  *Залог устанавливается при расчетах по средствам аккредитива и 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*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 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**

**3.1** 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:

*при полной предварительной оплате не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю;*

*При расчетах с использованием аккредитива / номинального счета ООО «ЦНС»: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств по Договору в 100% размере на счет Продавца, указанный в Договоре.*

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

**3.3.** Обязательство Продавца передать Недвижимое имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1.** **Продавец обязан:**

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

**4.1.2.** Предоставить Покупателю документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по платежам за содержание Недвижимого имущества, связанных с ним коммунальных и/или эксплуатационных ресурсов и/или услуг, платежам за содержание общего имущества, в том числе любых взносов на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования на дату государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

**4.2.** **Покупатель обязан:**

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант для предварительной оплаты* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант для оплаты с использованием аккредитива* | 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 позднее1 (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 цены Недвижимого имущества, указанной в п. 2.1 Договора, 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, а также иные расходы по заключению Договора.

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 *5 (пяти)* рабочих дней с даты выполнения обязанностей, установленных в

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 с «полной предварительной оплате с посредствам аккредитива или номинального счета*  *ОО «ЦНС»* | п.2.2 Договора. |

**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 обязуются не позднее 10 (Десяти) 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. 2.3. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна десятая) 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 десятая) 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 передаче Недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Покупатель вправе требовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01 (Ноль целых одна десятая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 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.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

1. **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.

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

**9.1.** Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

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

9.2.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные разделом 2 Договора*.(при прямой оплате)*

9.2.2. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №3 к Договору *(в случае если расчеты производятся с использованием аккредитива).*

9.2.2 если Покупателем не исполнен пункт 2.3.1. и 4.2.1. настоящего Договора *(в случае если расчеты проводятся с использованием номинального счета ООО «ЦНС»)*

9.2.4 в случае отказа регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателя.

**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 службой заказным письмом с уведомлением либо срочной курьерской службой, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, либо на седьмой 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-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Покупателя, один экземпляр для Продавца и один для Органа 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 на \_\_\_ л.

Приложение №2 Охранное обязательство на \_\_\_ л.

Приложение № 3 Условия аккредитива на\_\_\_ л.

Приложение №4 Условия расчетов с использование номинального счета ООО «ЦНС» на \_\_\_ л.

**11.РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ:**

**Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»**

Адрес: 109004, г. Москва, Известковый пер., дом 3

ИНН 7831001567

КПП 770901001/997950001

ОГРН 1027800000480

БИК 044525635

Кор/счет № 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу

**Реквизиты для перечисления средств по договору купли – продажи**

л/с

БАНК "ТРАСТ" (ПАО)

ИНН / КПП 7831001567 /770901001

БИК 044525635

к/с 30101810345250000635

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

По доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_/ /**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение 1**

**к Договору купли – продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

г. Москва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_ года

**Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»** **(Банк «ТРАСТ» (ПАО)),** именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Ивановой Наталии Александровны, действующей на основании Доверенности № 429/2019 от 01.08.2019 (удостоверена Красновым Германом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/287-н/77-2019-2-2229), с одной стороны, и

**Гражданин РФ (паспорт , адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «Покупатель»,, именуемый в дальнейшем «Покупатель,** с другой стороны, составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:

1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «Недвижимое имущество»):

- квартира, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: 77:01:0001095:1480, расположенную на 2 этаже 6-ти этажного дома, общей площадью 125,2 кв.м, адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Петровский бульвар, д. 17/1, кв.3

**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.

Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Название | Показания |
| - | Водосчетчик ХВС |  |
| - | Водосчетчик ГВС |  |
| - | Электросчетчик |  |
| - | Прибор учета тепла |  |
| - |  |  |
| - |  |  |

**3.** Одновременно с подписанием настоящего Акта Продавец передал Покупателю комплекты ключей от Недвижимого имущества в количестве 1 экз.

**4.** Обязательства по Договору купли – продажи в части передачи Недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

**5.** Обязательства по оплате Недвижимого имущества по Договору Покупателем выполнены полностью.

**6.** Настоящий акт подписан в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Покупателя и один экземпляр для Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ»**

Адрес: 109004, г. Москва, Известковый пер., дом 3

ИНН 7831001567, КПП 770901001

ОГРН 1027800000480

БИК 044525635

Кор/счет № 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение №3**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества**

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный;

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для покрытого аккредитива* | покрытый. |
|  |  |

* Срок аккредитива: \_\_\_\_ 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 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 770101001, 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:

а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности недвижимое имущество и залоге (ипотеке) в силу закона;

*(в случае если условиями Договора предусмотрено наличия залога (ипотеки))*

б. Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; в графе «наименование объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; в графе «площадь объекта» указано – \_\_\_ кв.м.; в графе «адрес (местоположение) объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца.

*(в случае если условиями Договора предусмотрено наличия залога (ипотеки))*

* 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.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение № 4**

**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.2.3.1. Договора на счет Продавца, указанный в разделе 1 настоящего Договора.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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