**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Казань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы» (ОГРН 1207700179884, ИНН 9721098775, местонахождение: 109456, г. Москва, проезд 1-й Вешняковский, д. 1, строение 8, пом. 55), в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ТРАСТ Недвижимость» Бубона Максима Сергеевича, действующего на основании Устава и Договора №ТН-101-ЕИО о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 08.12.2020, 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 о результатах электронного аукциона РАД-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г., 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:

- квартиру, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенную на \_\_ этаже 25-ти этажного дома, общей площадью \_\_ кв.м., адрес (местонахождение): Республика Татарстан, г. Казань, пер. Щербаковский, д. 7, кв. \_\_ (далее именуемую – «недвижимое имущество»).

**1.2.** Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_ года сделана запись о регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**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 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 1*  *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.** 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.

**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 Покупатель ознакомлен с недвижимым имуществом и документацией на недвижимое имущество, недвижимое имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий по состоянию недвижимого имущества Покупатель не имеет.

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 (далее – «цена недвижимого имущества»).

* 1. Цена недвижимого имущества является окончательной и не подлежит изменению.
  2. Сумма в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается), перечисленная Покупателем ранее в качестве задатка для участия в открытом аукционе в электронной форме по продаже имущества Продавца, засчитывается в счет оплаты цены недвижимого имущества в день заключения Договора.
  3. Оставшаяся часть цены недвижимого имущества в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается), подлежит оплате Покупателем в следующем порядке и сроки:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.4.1. в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора*.* |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива*  *Вариант 3 для оплаты посредством ЦНС* | 2.4.1. за счет *собственных/кредитных* средств путем открытия в пользу Продавца аккредитива в течение 3 (Трех) рабочих дней *с* даты заключения Сторонами Договора. Покупатель обязуется открыть аккредитив на условиях, изложенных в Приложении № 2 к Договору, и уведомить об этом Продавца в соответствии с пп. 4.2.1 Договора.  *2.4.1. за счет собственных/кредитных средств путем* открытия номинального счета в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС») в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Сторонами Договора. |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты за счет собственных средств* | Пункт отсутствует. |
| *Вариант 2 для оплаты с использованием кредитных средств*  *посредством аккредитива*  *Вариант 3 для оплаты с использованием кредитных средств посредством ЦНС* | 2.5. Часть стоимости недвижимого имущества в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) оплачивается Покупателем за счет собственных денежных средств. Часть стоимости недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) оплачивается Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых ему кредитной организацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года, заключенному в городе Казань (далее Кредитный договор).  На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона недвижимое имущество считается находящимся в залоге у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, предоставившего Покупателю ипотечный кредит на покупку недвижимого имущества. *Права Банка удостоверяются закладной*. При регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) недвижимого имущества в силу закона.  Залогодержателем данного залога является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а Залогодателем соответственно - Покупатель.  Недвижимое имущество, приобретаемое Покупателем по Договору, может быть отчуждено Покупателем путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество имущественного товарищества, либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, либо иным способом лишь с согласия Залогодержателя (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).  2.5. Часть стоимости недвижимого имущества в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) оплачивается Покупателем за счет собственных денежных средств. Часть стоимости недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) оплачивается Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых ему кредитной организацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года, заключенному в городе Казань (далее Кредитный договор).  Расчеты по сделке купли-продажи недвижимого имущества производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Покупатель.  Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты недвижимого имущества осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю, а также государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества в силу закона в пользу Банка, по реквизитам Продавца, указанным в разделе 11 Договора.  Передача 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 Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.  В соответствии со ст. ст. 64.1, 64.2. и 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ недвижимое имущество, принятое в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) недвижимого имущества. Залогодержателем является Банк.  Покупатель обязуется отчуждать, передавать в последующую ипотеку, иным образом распоряжаться недвижимым имуществом, производить перепланировку и переустройство жилого помещения только с предварительного письменного согласия Залогодержателя (Банка). |

* 1. Датой исполнения обязательств Покупателя об оплате цены недвижимого имущества является дата поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора счет Продавца.
  2. Расчеты, предусмотренные Договором, производятся в безналичном порядке в рублях Российской Федерации.
  3. Стороны договорились, что внесенные по Договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается при условии оплаты посредством аккредитива, номинального счета ООО «ЦНС» за счет собственных средств* | * 1. 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.   * 1. Покупатель обязуется не производить без письменного согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) до момента погашения ипотеки в ЕГРН.   2. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.9 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора счет Продавца. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты и при оплате кредитными средствами)* | **2.9.** 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).  **2.10.** Покупатель обязуется не производить без письменного согласия Продавца никаких действий, ведущих к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция и т.п.) до даты поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 2.1 Договора, на указанный в реквизитах Договора счет Продавца. |

**3. 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 не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств, составляющих Цену приобретаемого по Договору Покупателем недвижимого имущества (п.2.1.), на счет Продавца 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 полной предварительной оплаты* | 4.2.1.Произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива*  *Вариант 3 для оплаты посредством ЦНС* | 4.2.1. Произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором, включая осуществление действий по открытию аккредитива на условиях раздела 2 Договора, а также предоставить документы, подтверждающие факт и условия его открытия, уполномоченному представителю Продавца не позднее одного рабочего дня со дня их получения Покупателем.  4.2.1. Произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором, включая осуществление действий по открытию номинального счета в ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС») на условиях раздела 2 Договора, а также предоставить документы, подтверждающие факт и условия его открытия, уполномоченному представителю Продавца не позднее 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.

**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:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств, составляющих Цену приобретаемого по Договору Покупателем недвижимого имущества (п.2.1.), на счет Продавца в полном объеме. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива/номинального счета ООО «ЦНС»* | не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления о размещении на аккредитивном счете денежной суммы, указанной в п.2.4. Договора.  не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты размещения денежной суммы, указанной в п.2.4. Договора, на номинальном счете ООО «ЦНС». |

**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 20 (двадцати) рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

**6.1.** 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 сотая) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств.

**6.2.** За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.4.1. 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.

**6.3.** 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.

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

**6.5.** Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 9.2.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.4 Договора. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *посредством аккредитива*  *Вариант 3 для оплаты посредством ЦНС* | 9.2.1. Покупателем не открыт / не продлен аккредитив в размере и сроки, установленные в Приложении №2 к Договору, а также не поступление на счет Продавца цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные Договором.  9.2.1. Покупателем не открыт счет ООО «ЦНС» в размере и сроки, установленные Договором, а также не поступление на счет Продавца цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные Договором.   |  | | --- | |  | |

**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.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант для оплаты*  *за счет собственных средств* | 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. |
| *Вариант 2 для оплаты*  *с привлечением кредитных средств* | 10.3 Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца, 1 (Один) экземпляр для Банка 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*:*

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

- Приложение №2 Условия аккредитива

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы»**  Адрес: 109456, г. Москва, проезд 1-й Вешняковский, д. 1, строение 8, пом. 55.  ИНН 9721098775  КПП 772101001  ОГРН 1207700179884  р/с 40701810204040000010  Филиал Центральный ПАО Банка "ФК Открытие" г. Москва  БИК 044525297  к/с 30101810945250000297 | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ /**

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021

**Форма акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года**

**г. Казань «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы» (ОГРН 1207700179884, ИНН 9721098775, местонахождение: 109456, г. Москва, проезд 1-й Вешняковский, д. 1, строение 8, пом. 55), в лице Генерального директора Управляющей компании ООО «ТРАСТ Недвижимость» Бубона Максима Сергеевича, действующего на основании Устава и Договора №ТН-101-ЕИО от 08.12.2020, 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 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 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_2021 года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):

- квартиру, назначение: жилое помещение, кадастровый номер: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенную на \_\_ этаже 25-ти этажного дома, общей площадью \_\_ кв.м., адрес (местонахождение): Республика Татарстан, г. Казань, пер. Щербаковский, д. 7, кв. \_\_ (далее именуемую – «недвижимое имущество»).

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | № | Показания |
| - | Водосчетчик ХВС |  |
| - | Водосчетчик ГВС |  |
| - | Водосчетчик ХВС |  |
| - | Водосчетчик ГВС |  |
| - | Водосчетчик ХВС |  |
| - | Водосчетчик ГВС |  |
| - | Электросчетчик |  |

4. Одновременно с подписанием настоящего Акта Продавец передал Покупателю комплект ключей от недвижимого имущества в количестве 1 экз.

5. Обязательства по Договору в части передачи недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

6. 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.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы»**  Адрес: 109456, г. Москва, проезд 1-й Вешняковский, д. 1, строение 8, пом. 55.  ИНН 9721098775  КПП 772101001  ОГРН 1207700179884  р/с 40701810204040000010  Филиал Центральный ПАО Банка "ФК Открытие" г. Москва  БИК 044525297  к/с 30101810945250000297 | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный, покрытый, безакцептный;
* Срок аккредитива: \_\_ (\_\_\_\_\_\_) (не менее 45) календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Срок открытия аккредитива: не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Договора купли-продажи недвижимого имущества.
* Банк-эмитент по аккредитиву - из топ-30 по объему капитала (прим: рейтинг доступен по ссылке: http://vid1.rian.ru/ig/ratings/banki\_07\_01\_20.pdf).
* Банк-эмитент: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенное 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* 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: ООО «Траст Активы», ИНН 9721098775.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Исполнение (раскрытие) аккредитива, а именно – перечисление суммы аккредитива в размере, указанном в настоящих условиях, производится на расчётный счет Продавца, указанный в настоящих условиях. Обязательство Покупателя по оплате суммы аккредитива считается исполненным с момента зачисления суммы аккредитива на расчетный счет банка, обслуживающего Продавца, указанный в настоящих условиях.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится в срок не более 3 (Трех) рабочих дней по факту предъявления 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 на недвижимое имущество и залоге (ипотеке) в силу закона;  б. Выписки из ЕГРН, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_; 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. |
| *Вариант 2 для случаев расчетов с использованием кредитных средств, залог Продавца не установлен* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и залоге (ипотеке)/ ипотеке в силу закона в пользу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;  б. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей следующую информацию о правообладателе (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), ограничении прав и обременении объекта недвижимости (вид: Ипотека/Ипотека в силу закона или Залог/Залог в силу закона), лице, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).  в. Иные документы по согласованию Продавца, Покупателя и исполняющего Банка. |

* В течение срока действия аккредитива Покупатель не вправе изменить условия аккредитива без письменного согласия Продавца, за исключением изменений, о которых указано в настоящих условиях.
* В случае приостановки процесса государственной 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 государственной 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 на условиях п. 4.2.1 Договора.

* 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 Положением Банка России № 383-П от 19.06.2012 г. «О правилах осуществления перевода денежных средств» и ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ**  **Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы»**  Адрес: 109456, г. Москва, проезд 1-й Вешняковский, д. 1, строение 8, пом. 55.  ИНН 9721098775  КПП 772101001  ОГРН 1207700179884  р/с 40701810204040000010  Филиал Центральный ПАО Банка "ФК Открытие" г. Москва  БИК 044525297  к/с 30101810945250000297 | **ПОКУПАТЕЛЬ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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