ДОГОВОР

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 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 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, 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. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить Объект, назначение: жилое помещение,

- здание (жилой дом) площадью 267,6 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский Район, с. Николо-Урюпино, ул. Аникеевская, д. 2, корп. 1б, кадастровый номер: 50:11:0000000:28618, этажность: 2 (далее - Объект 1).

- земельный участок площадью 189 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский Район, с. Николо-Урюпино, ул. Аникеевская, д. 2, корп. 1б., кадастровый номер: 50:11:0040210:181, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ИЖС.(далее - Объект 2).

* 1. Недвижимое имущество:

- Объект 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акт приема-передачи предмета залога конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника от 13.05.2019., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 99/2019/293888755 от 08.11.2019;

-Объект 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акт приема-передачи предмета залога конкурсному кредитору по обязательствам, обеспеченным залогом имущества должника от 13.05.2019., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 99/2019/293888860 от 08.11.2019

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Продавца органами управления Продавца. Продавцом соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора.
  2. 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.
  3. Покупатель ознакомился с документацией на Недвижимое имущество и осмотрел Недвижимое имущество на момент подписания настоящего Договора купли-продажи, претензий и возражений не имеет.
  4. 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, за исключением следующего*.*

1.8. 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.

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

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Общая цена Недвижимого имущества определена по результатам открытых торгов, указанных в п.2.2. 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 торги, 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. За вычетом суммы задатка, указанного в п.2.1. настоящего Договора, Покупатель обязан уплатить\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, (НДС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ не облагается). Указанная в настоящем пункте сумма уплачивается Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.
   4. 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 10 Договора.
   5. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты, несет Покупатель.
   6. 2.6. На основании п. 5 ст. 488 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что Недвижимое имущество не признается находящимся в залоге у Продавца.
2. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

**3.1.** Недвижимое имущество передается Продавцом Покупателю по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязательства по оплате цены Недвижимого имущества в полном объеме согласно разделу 2. Договора.

**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:**

**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.

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

В случае закрытия аккредитива по причине истечения срока действия аккредитива, Покупатель обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок.

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 прав не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты выполнения обязанностей, установленных в п.2.2.

**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. 2.2. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,2 (Ноль целых две десятых) 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 0,2 (Ноль целых две десятых) процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств.

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

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

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 п.2.2 Договора.

9.2.2. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив 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 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 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на 2 листах.

Приложение №2 Охранное обязательство на 22 листах.

1. **РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ПРОДАВЕЦ:**

**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

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение 2**

**к Договору купли – продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

к Договору купли-продажи

недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 года

г. Москва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 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 «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 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 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:**

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