**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ» (Банк «ТРАСТ» (ПАО)), Генеральная лицензия № 3279, выдана 26.08.2015 г., ИНН 7831001567, зарегистрировано Центральным банком Российской Федерации «27» ноября 1995 года за регистрационным номером № 3279, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 15.08.2002 г. ОГРН 1027800000480 в соответствии со Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г. серии 78 № 003196049, выданным Управлением Министерства Российской Федерации по налогам и сборам г. Санкт-Петербурга, расположено по адресу: г. Москва, Можайский вал, д. 8, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Волошина Владлена Владимировича, действующего на основании Доверенности № 17/2023 от 28.02.2023 (удостоверена Красновым Германом Евгеньевичем, нотариусом города Москвы, зарегистрирована в реестре № 77/287-н/77-2023-2-512),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*, СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**,

на основании Протокола \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 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

**жилой дом, кадастровый номер 50:20:0020103:1260, этажность 2, в том числе подземных 0, общей площадью 452,7 кв.м., адрес (местонахождение): Московская область, р-н. Одинцовский, д. Марфино, д. 80 А,**

**с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0020103:56, площадью 700 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного пользования: для индивидуального жилищного строительства** (далее именуемое – «недвижимое имущество»).

* 1. Недвижимое имущество **(жилой дом)** принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:
* Акта о передаче недвижимого имущества от 07.04.2022,

о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:20:0020103:1260-50/422/2022-12 от 19.05.2022 г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 09.08.2024 №КУВИ-001/2024-203349318.

**Земельный участок**, на котором расположен жилой дом, принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акта о передаче недвижимого имущества от 07.04.2022 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:20:0020103:56-50/422/2022-12 от 19.05.2022, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости *от 09.08.2024 №* *г. № КУВИ-001/2024-203348614.*

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

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | 1.4. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Покупателя органами управления Покупателя. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | 1.4. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, Покупателем не заключались какие-либо договоры и/или соглашения (в том числе, брачный договор в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации), влияющие на заключение Договора и исполнение по Договору прав и обязанностей |

1.5. На дату подписания Договора недвижимое имущество не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит. Покупатель осведомлен, что согласно данным выписки из ЕГРН от 09.08.2024 № г. № КУВИ-001/2024-203348614 *в пределах земельного участка расположен объект недвижимости* с кадастровым номером 50:20:0020103:1200.

*Земельный участок имеет следующие особые отметки:* вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.02.2024; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) от 20.04.2020 №394-П выдан Федеральное агентство воздушного транспорта. Сведения, необходимые для заполнения разделa: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.

*Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:* Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.2069 от 23.05.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с Решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково) в составе с первой по шестую подзону, утвержденным приказом Федерального агентства воздушного транспорта от 17 апреля 2020 г. № 394-П устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности: в пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов; мусоросортировочных станций; скотомогильников. Допускается сохранение имеющихся в границах шестой подзоны объектов концентрированного размещения бытового мусора и отходов, при условии проведения на них мероприятий по предупреждению скопления птиц в соответствии с требованиями федеральных авиационных правил, вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Москва (Внуково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 17.04.2020, номер решения: 394-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта, источник официального опубликования: опубликован на "Официальном интернет-портале правовой информации" (www.pravo.gov.ru) 8 июня 2020 г.

1.6. В отчуждаемом недвижимом имуществе на дату подписания Договора на регистрационном учете состоят и проживают:

- Жилец 1, Х.Х.1955 г.р.;

- Жилец 2, Х.Х.1965 г.р.;

- Жилец 3, Х.Х.1981 г.р.;

- Жилец 4, Х.Х.1961 г.р;

- Жилец 5, Х.Х.1963 г.р.;

- Жилец 6, Х.Х.1972 г.р.;

- Жилец 7, Х.Х.1985 г.р.;

- Жилец 8, Х.Х.1986 г.р.;

- Жилец 9, Х.Х.2008 г.р.;

- Жилец 10, Х.Х.2009 г.р.;

- Жилец 11, Х.Х.2011 г.р.;

- Жилец 12, Х.Х.1999 г.р.;

- Жилец 13, Х.Х.1970 г.р.;

- Жилец 14, Х.Х.1968 г.р.;

- Жилец 15, Х.Х.1966 г.р.;

- Жилец 16, Х.Х.1968 г.р.;

- Жилец 17, Х.Х.1994 г.р.;

- Жилец 18, Х.Х.2018 г.р.;

- Жилец 19, Х.Х.1980 г.р.;

- Жилец 20, Х.Х.2003 г.р.

Покупатель осведомлен о наличии судебного процесса по гражданскому делу в Одинцовском городском суде Московской области о снятии с регистрационного учета и выселении третьих лиц (дело №2-5346/2023, уникальный идентификатор дела 50RS0031-01-2023-004243-12). Покупатель оповещен о наличии исполнительных производств, возбужденных на основании исполнительных листов, выданных Одинцовским городским судом Московской области о выселении третьих лиц из отчуждаемого жилого дома. Покупатель после приобретения самостоятельно производит замену стороны в исполнительном производстве (при необходимости) и/или самостоятельно проводит мероприятия по участию в судебном процессе (при необходимости) и исполнению решения суда о признании утратившими право пользования недвижимым имуществом и выселении третьих лиц. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают цену недвижимого имущества.

Покупатель после приобретения объекта самостоятельно решает вопросы, связанные с получением сведений о проживании/регистрации третьих лиц в отношении отчуждаемого недвижимого имущества и снятию их с регистрационного учета и выселению.

1.7. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества и не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, **за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец**, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене недвижимого имущества, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого недвижимого имущества Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество до подписания настоящего Договора.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена недвижимого имущества составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается, в том числе:

–жилой дом - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается на основании пп.22 п.3 ст.149 Налогового кодекса Российской Федерации);

– земельный участок - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек (НДС не облагается на основании пп.6 п.2 ст.146 Налогового кодекса Российской Федерации).

2.1.1. Недвижимое имущество приобретается Покупателем за счет:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты собственными средствами* | - собственных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. *(НДС не облагается)* |
| *Вариант 2 для оплаты кредитными средствами (для оплаты с аккредитивом)* | - кредитных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. *(НДС не облагается)* (далее - кредит), предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование кредитной организации* далее «Кредитная организация»),зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации «\_\_»\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года, Генеральная лицензия № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение: индекс \_\_\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно Кредитному договору № \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Покупателем и Кредитной организацией(далее - Кредитный договор). |

2.2. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *в течение 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 12 Договора, цены недвижимого имущества в размере *[[1]](#footnote-1)* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (НДС не облагается).* |
| *Вариант 2*  *для полной пост оплаты с аккредитивом* | 2.2.1.*в течение 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №\_\_\_ к Договору, на цену недвижимого имущества в размере*3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(НДС не облагается).* |

2.2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается), засчитывается в счет Обеспечительного платежа Покупателя в пользу Продавца (ст. 381.1 ГК РФ).

Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение Покупателем денежных обязательств по оплате цены недвижимого имущества на счет Продавца, указанный в разделе 12 Договора.

Обеспечительный платеж является собственностью Продавца.

Сумма Обеспечительного платежа автоматически засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате части цены недвижимого имущества, в момент наступления следующих обстоятельств: на счет Продавца, указанный в разделе 12 Договора, поступили денежные средства в соответствии с п.2.2.1,2.3 в размере не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

В случае, если в счет оплаты цены недвижимого имущества зачитывается часть Обеспечительного платежа, то оставшаяся после такого зачета часть Обеспечительного платежа подлежит возврату Покупателю в срок не позднее 10 рабочих дней с момента зачета.

В случае ненаступления в предусмотренный срок вышеуказанных обстоятельств и/или отказа Продавца от Договора в соответствии с пунктом 9.2. Договора Обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя, не подлежит возврату Покупателю и остается у Продавца.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, указанный в разделе 12 Договора.

2.4. Расчеты, предусмотренные настоящим Договором, производятся в безналичном порядке в рублях РФ.

2.5. Стороны договорились, что внесенные по договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается* | 2.6. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца».  2.7. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.6 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 2.6. Недвижимое имущество признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

3.1. Недвижимое имущество передается Продавцом по Акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее Акт приема-передачи), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.

В случае безосновательных неявки и/или отказе Покупателя от подписания Акта приема-передачи в срок, установленный первым абзацем настоящего пункта, Продавец вправе оформить Акт приема-передачи в одностороннем порядке на следующий рабочий день.

3.2. Ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с даты 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 Акта приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

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

4.2. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты без аккредитива* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества и открыть аккредитив на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива, представить Продавцу не позднее *1 (Одного)* рабочего дня со дня их получения Покупателем. |

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 подписания Акта 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. Покупатель обязуется *до даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество либо до даты подписания Акта приема-передачи, либо до оплаты цены недвижимого имущества в соответствии с п.2.2, 2.3 Договора в полном объеме, либо до погашения залога в пользу Продавца, в зависимости от того, какая дата наступит позже,* не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос, межевание и т.п.).

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант применяется при одновременном соблюдении следующих условий:*  *- продавец Банк «ТРАСТ» (ПАО),*  *- в п. 2.2.1. выбраны варианты с частичной или полной постоплатой (варианты 2 или 3, или 4, или 5, или 6), а в п.3.1 выбран Вариант 2.*  *- когда дата передачи недвижимого имущества к Покупателю /государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю отстоит от даты поступления денежных средств, составляющих цену недвижимого имущества (постоплаты), на счет Продавца*  *на период более 90 календарных дней и/или сумма денежных средств, составляющих цену недвижимого имущества (постоплаты), составляет более 3 млн.руб.* | 4.3. В соответствии с требованиями ЦБ РФ Продавец имеет право запрашивать, а Покупатель обязан предоставлять Продавцу до даты выполнения Покупателем в полном объеме обязательств по оплате цены недвижимого имущества в соответствии с п.п.2.2., 2.3 Договора документы, указанные в Приложении №\_\_\_\_к Договору. |

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 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем п.2.2, п.4.2.1 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 обязуютсяне 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, в том числе сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2. и п. 4.2.5 (за период с даты подписания Акта приема-передачи) Договора, в т.ч. оплата за пользование земельным участком, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,1% (одна десятая)* процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, *но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.*

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,1% (одна десятая)* процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.

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

6.4. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать *10 (Десять)* рабочих дней с даты ее получения. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

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

9.1. Любые изменения и дополнения в настоящий Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

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

9.2.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.п.2.2, 2.3 Договора.

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

9.2.2./9.2.3 в случае неявки/уклонении/необоснованном отказе Покупателя для/от принятия недвижимого имущества и подписания Акта приема-передачи в срок, установленный 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, за исключением возврата Обеспечительного платежа. 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, за исключением Обеспечительного платежа, 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. *АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА***

*10.1. Стороны пришли к соглашению применять для целей заключения и исполнения Договора Антикоррупционную политику Продавца, размещенную на сайте trust.ru и соблюдать ее в процессе заключения и исполнения Договора.*

*10.2. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны гарантируют, что они сами, их аффилированные лица, представители, работники или посредники (далее – «представители»):*

*• не осуществляют действия, квалифицируемые правом Российской Федерации как коррупционные правонарушения, в том числе дача взятки, получение взятки, посредничество во взяточничестве, коммерческий подкуп, подкуп государственных служащих, использование органами управления, представителями Стороны для себя или в пользу третьих лиц возможностей, связанных со служебным положением и/или должностными и иными полномочиями, для получения финансовых или иных выгод/преимуществ, не предусмотренных правом Российской Федерации и/или внутренними нормативными документами Стороны, иное действие/бездействие, отнесенное законодательством Российской Федерации к коррупционным правонарушениям, а также действия, нарушающие требования права Российской Федерации и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем;*

*• отказываются от стимулирования представителей другой Стороны каким-либо образом, ставящим представителя Стороны в определенную зависимость и направленного на (i) предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами; (ii) предоставление каких-либо гарантий; (iii) ускорение либо нарушение существующих процедур; (iv) совершение иных действий, идущих вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Сторонами.*

*10.3. При возникновении у Стороны обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение вышеуказанных положений, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме, сославшись на факты или предоставив материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти соответствующее нарушение. После письменного уведомления, другая Сторона обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней направить первой Стороне подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет, или сообщить о принятых этой Стороной мерах для устранения нарушения. При рассмотрении подобного уведомления, Стороны гарантируют друг другу:*

*• осуществление надлежащего разбирательства с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций;*

*• отсутствие негативных последствий как для обращающейся Стороны в целом, так и для конкретных представителей обращающейся Стороны, сообщивших о факте нарушений.*

*10.4. Стороны признают, что их возможные неправомерные действия и нарушение настоящей Антикоррупционной оговорки могут повлечь за собой неблагоприятные последствия – от понижения рейтинга надежности Стороны до существенных ограничений по взаимодействию со Стороной. Стороны вправе использовать все допустимые законодательством и условиями Договора способы защиты права, в том числе требовать от нарушившей Стороны компенсации убытков (включая документально подтвержденный реальный ущерб), вызванных нарушением настоящей Антикоррупционной оговорки.*

*10.5. Исполнение настоящей Антикоррупционной оговорки является конфиденциальным и не подлежит разглашению Стороной третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда раскрытие такой информации производится в соответствии с требованиями права Российской Федерации или в силу распоряжения уполномоченных органов, действующих в рамках своих полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.*

**11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Стороны безотлагательно (в течение *3 (Трех)* рабочих дней) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.

Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).

Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой или курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, либо в *седьмой* календарный день со дня направления такого уведомления Стороне-адресату в зависимости от того, что наступит ранее.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.3. Настоящий Договор составлен и подписан в

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты без аккредитива* | *2 (Двух)* экземплярах, имеющих равную юридическую силу: *1 (Один)* экземпляр для Покупателя, *1 (Один)* экземпляра для Продавца. |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом* | *3 (Трех)* экземплярах, имеющих равную юридическую силу: *1 (Один)* экземпляр для Покупателя, *2 (Два)[[2]](#footnote-2)* экземпляра для Продавца. |

11.4. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

11.5. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью*[[3]](#footnote-3)*:

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

|  |
| --- |
| Приложение № 2 УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА на \_\_л.  Приложение № ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ на \_\_л. |
|  |

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

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

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

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

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

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

именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* с одной стороны, и

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для подписания Акта приема-передачи Продавцом и Покупателем* | 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*,* СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, | | *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |   именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:  В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):  **жилой дом, кадастровый номер 50:20:0020103:1260, этажность 2, в том числе подземных 0, общей площадью 452,7 кв.м., адрес (местонахождение): Московская область, р-н. Одинцовский, д. Марфино, д. 80 А,**  **с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0020103:56, площадью 700 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного пользования: для индивидуального жилищного строительства.**  2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.  Претензии Покупателя к Продавцу по качеству недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют. |
| *Вариант 2 для подписания Акта приема-передачи Продавцом в одностороннем порядке* | составил настоящий Акт приема-передачи в одностороннем порядке о нижеследующем:   1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец предоставил Покупателю следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):   **жилой дом, кадастровый номер 50:20:0020103:1260, этажность 2, в том числе подземных 0, общей площадью 452,7 кв.м., адрес (местонахождение): Московская область, р-н. Одинцовский, д. Марфино, д. 80 А,**  **с земельным участком с кадастровым номером 50:20:0020103:56, площадью 700 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного пользования: для индивидуального жилищного строительства**  2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора. |

Покупатель осознает, что фактическое состояние недвижимого имущества может потребовать проведение силами Покупателя мероприятий относительно недвижимого имущества, связанных с его фактическим состоянием, в соответствии с законодательством РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант включается*  *для недвижимого имущества (кроме земельного участка) при наличии приборов учета и ключей* | Приборы учета недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:  - Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  - Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец передал Покупателю комплекты ключей от недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз. |

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

4. Настоящий Акт приема-передачи подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляра для Продавца.

ПОДПИСИ СТОРОН

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ[[4]](#footnote-4):**

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

Приложение №2*[[5]](#footnote-5)*

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.

* Срок аккредитива: 45 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива[[6]](#footnote-6): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент[[7]](#footnote-7): *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 773001001, ОГРН 1027800000480, БИК 044525635, корр/счет № 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу, л/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов:
* оригинал или нотариально заверенная копия Договора купли-продажи недвижимого имущества;

- выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию перехода права собственности к Покупателю (в случае оплаты с использованием кредитных средств возможно указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка). Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью (в виде оригинала или нотариально заверенной копии)

* В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение *5 (Пяти)* календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на *30 (Тридцать)* календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (Срок аккредитива) открытого аккредитива.
* «Покупатель обязуется не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:

- продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.

В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке».

* Расчеты по аккредитиву регулируются законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

Приложение №\_\_\_[[8]](#footnote-8)

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

В соответствии с условиями Договора Покупатель обязан предоставить документы:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Покупатель – юридическое лицо – резидент РФ* | - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за календарным кварталом, отчетность о финансовом положении Покупателя, а именно: баланс (ф-1), отчет о финансовых результатах (ф-2) с приложением расшифровок дебиторской и кредиторской задолженности с указанием просроченной, в т.ч. безнадежной, расшифровок привлеченных кредитов и займов, расшифровок иных статей баланса, превышающих 3% (Три) процента) от валюты баланса;  - не позднее 05 апреля года, следующего за истекшим годом[[9]](#footnote-9), отчетность о финансовом положении Покупателя (ф-1,ф-2,ф-4,ф-5), пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за истекший год, с отметкой налогового органа о принятии, с приложением расшифровок дебиторской и кредиторской задолженности с указанием просроченной, в т.ч. безнадежной, расшифровок привлеченных кредитов и займов, расшифровок иных статей баланса, превышающих 3% (Три) процента) от валюты баланса;  - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за календарным кварталом, справка об отсутствии у Покупателя очереди не исполненных в срок распоряжений ко всем открытым расчётным (текущим) счетам, выданные обслуживающими эти счета кредитными организациями;  - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за календарным кварталом, справка из налоговых органов об отсутствии задолженности перед бюджетом всех уровней и внебюджетными фондами;  - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения требования Продавца любые документы/сведения и информацию, указанные в требовании и необходимые Продавцу для проверки финансового положения, финансово-хозяйственной деятельности и деловой репутации Покупателя, а также для обновления идентификационных данных Покупателя/его представителя/бенефициарного владельца. |
| *Вариант 2*  *Покупатель – юридическое лицо – нерезидент РФ* | - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания срока сдачи официальной отчетности в государственные органы страны регистрации бухгалтерскую отчетность с приложениями (Balance sheet, Income Statement, Cash flow, Statement of Changes in Equity, Notes), Сертификат (Свидетельство) об отсутствии задолженности по налогам – Certificate of good standing (или Письмо Покупателя об отсутствии задолженности по налогам) и Справка о наличии/отсутствии безнадежной дебиторской задолженности в сумме, превышающей 10% (Десять процентов) от общей дебиторской задолженности перед Покупателем;  - не позднее 15 числа второго месяца, следующего за отчетным кварталом, заверенные Покупателем промежуточные данные (текущую информацию) о наличии и размере безнадежной дебиторской задолженности перед Покупателем, о наличии/отсутствии у Покупателя неисполненных обязательств по налоговым платежам;  - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения требования Продавца любые документы/сведения и информацию, указанные в требовании и необходимые Продавцу для проверки финансового положения, финансово-хозяйственной деятельности и деловой репутации Покупателя, а также для обновления идентификационных данных Покупателя/его представителя/бенефициарного владельца. |
| *Вариант 3*  *Покупатель – физическое лицо, индивидуальный предприниматель* | - не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения требования Продавца:   * для физического лица – справка 2-НДФЛ Покупателя и/или иные документы, подтверждающие оценку финансового положения Покупателя: выписки с текущих, депозитных счетов, счетов ДЕПО и пр. * для индивидуального предпринимателя – справка 3-НДФЛ, книга учета доходов и расходов, декларации для ФНС, выписки с текущих, депозитных счетов и/или любые документы/сведения и информацию, указанные в требовании и необходимые Продавцу для проверки финансового положения, финансово-хозяйственной деятельности и деловой репутации Покупателя, а также для обновления идентификационных данных Покупателя/его представителя/бенефициарного владельца. |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

1. При заключении договора **на торгах** в размере, указанном в п. 2.1. Договора.

   [↑](#footnote-ref-1)
2. Один из двух экземпляров используется Продавцом для целей раскрытия аккредитива [↑](#footnote-ref-2)
3. Приложения к Договору должны быть оформлены в едином сшиве с Договором в установленном порядке. Необходимо заверение сшива обеими сторонами Договора. [↑](#footnote-ref-3)
4. Отсутствует необходимость подписания Покупателем в случаях, предусмотренных Договором, когда Продавец вправе подписать Акт в одностороннем порядке. [↑](#footnote-ref-4)
5. Настоящему Приложению должен быть присвоен соответствующий порядковый номер, который вносится также в п. п. 2.2, 9.2.2. 11.5 Договора (в данных пунктах упоминается настоящее Приложение). [↑](#footnote-ref-5)
6. Размер указывается из расчета: цена недвижимого имущества (п. 2.1. Договора) минус часть цены недвижимого имущества (п. 2.2.1. (А) Договора) и, если применимо, минус задаток (п. 2.2.2. Договора) [↑](#footnote-ref-6)
7. Банк-эмитент по аккредитиву должен иметь кредитный рейтинг, подтвержденный одним из аккредитованных ЦБ РФ рейтинговых агентств: не ниже BBB (RU) от АКРА (АО), ruBBB от АО «Эксперт РА», BBB.ru от ООО «НКР», BBB|ru| от ООО «НРА». [↑](#footnote-ref-7)
8. Настоящему Приложению должен быть присвоен соответствующий порядковый номер, который вносится также в пункты 4.3, *10.5/11.5* Договора (в данных пунктах упоминается настоящее Приложение). [↑](#footnote-ref-8)
9. Условие применимо, если Договор действует в период, в котором у Покупателя имеется обязанность предоставления отчетности в налоговые органы. [↑](#footnote-ref-9)