|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Типовая форма Договора**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**(Банк «ТРАСТ» (ПАО)**

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

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* |

|  |
| --- |
|  |
| *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |

ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*  |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* |

|  |
| --- |
|  |
| *(Ф.И.О полностью)* |

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* 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 № от \_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор)

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1.По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить:

-**жилой дом**, общей площадью 199,1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей – 2, кадастровый номер: 50:25:0000000:25707, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А»,

-**земельный участок** с кадастровым номером 50:25:0010204:186, площадью 891, 1 кв. м., адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Шатурский, городское поселение Шатура, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – земельный участок),

- **гараж** с кадастровым номером *50:25:0010204:368*, площадью 60,9 кв.м, находящийся на земельном участке, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А»,

- **баня** с кадастровым номером *50:25:0010204:367,* площадью 36 кв.м, находящаяся на земельном участке, расположенная по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А»,

- **сарай** с кадастровым номером *50:25:0010204:836*, площадью 18,3 кв.м, находящийся на земельном участке, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А»

 (далее именуемое – «недвижимое имущество»).

1.2. Недвижимое имущество (**жилой** **дом**) принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:25:0000000:25707-50/156/2022-13 от 31.03.2022., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости 18.11.2022 № 99/2022/505969855.

**Земельный** **участок**, на котором расположен жилой дом, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:25:0010204:186-50/156/2022-14 от 31.03.2022., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 18.11.2022 № 99/2022/505968794.

**Гараж**, который расположен на земельном участке, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:25:0010204:368-50/117/2024-1 от 23.01.2024, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.01.2024 № КУВИ-001/2024-25571580.

**Баня**, которая расположена на земельном участке, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:25:0010204:367-50/117/2024-1 от 23.01.2024, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25.01.2024 № г. № КУВИ-001/2024-25571438.

**Сарай**, который расположен на земельном участке, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 50:25:0010204:836-50/117/2024-1 от 18.03.2024, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 19.03.2024 № КУВИ-001/2024-78814519.

1.2.1. Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на недвижимое имущество в силу п. 2 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации Покупатель приобретает право собственности на земельный участок.

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 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, под арестом не состоит. В отношении отчуждаемого недвижимого имущества 23.03.2023 г. вынесено Решение Шатурского городского суда Московской области о прекращении права пользования жилым помещением физическими лицами, указанными в п.1.6 настоящего Договора, и снятии их с регистрационного учета (дело № 2-297/2023). В случае, если на дату подписания Договора, мероприятия по снятию с регистрационного учета не будут завершены, Покупатель осведомлен о необходимости провести их самостоятельно. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают Цену недвижимого имущества.

Покупатель оповещен, что в отношении отчуждаемого недвижимого имущества инициирован судебный процесс по обжалованию определения Таганского районного суда города Москвы от 03.10.2023 по делу №2-3621/2016 об отказе в удовлетворении заявления третьего лица о восстановлении пропущенного процессуального срока на подачу заявления об отмене заочного решения Таганского районного города Москвы от 15.12.2016 по делу №2-3621/2016 по иску Банка "ТРАСТ" (ПАО) к третьим лицам о взыскании задолженности по кредитному договору.

Покупатель осознает все существующие риски и последствия, связанные с результатами рассмотрения указанных дел и после приобретения самостоятельно решает вопросы, связанные с получением решения суда. Расходы, понесенные Покупателем (при наличии) связанные с судебным процессом не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают Цену недвижимого имущества.

1.6. В отчуждаемом недвижимом имуществе на дату подписания Договора на регистрационном учете состоит:

* Жилец 1 - \_\_\_\_\_1973 г.р.

1.7. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества, ознакомлен с недвижимым имуществом 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**

2.1. Цена недвижимого имущества составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей копеек, в том числе НДС, где применимо:

 - **Жилой дом,** общей площадью 199,1 кв.м, с кадастровый номером: 50:25:0000000:25707, расположенный по адресу: МО, г. Шатура, ул. Новая, д.10А - (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ )рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается на основании пп. 22 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса;

 **-Земельный участок,** общей площадью 891, 1 кв. м., расположенный по адресу: МО, г. Шатура, ул. Новая, д.10А- (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается на основании пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса.

- **гараж**, площадью 60,9 кв.м, с кадастровым номером *50:25:0010204:368*, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А» - (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС.

**- баня,** площадью 36 кв.м, с кадастровым номером *50:25:0010204:367,* расположенная по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А» - (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС.

- **сарай,** площадью 18,3 кв.м, с кадастровым номером *50:25:0010204:836,* расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А» - (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, в том числе НДС.

2.1.1. Недвижимое имущество приобретается Покупателем за счет:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты собственными средствами*  | - собственных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. (в том числе НДС, где применимо*)* |
| *Вариант 2 для оплаты кредитными средствами**(может комбинироваться с вариантом 1)*  | - кредитных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. (в том числе НДС, где применимо*)* (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:

2.2.1.*в течение 3 (Трех) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе *12* Договора, цены недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (*в том числе НДС, где применимо)

2.2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере **\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (в том числе НДС, где применимо)*,*** 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 (в том числе НДС, где применимо).

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.

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**

* 1. Недвижимое имущество передается Продавцом по Акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее Акт приема-передачи), который подписывается Сторонами *в течение 5 (пяти)* рабочих дней с даты полной оплаты цены недвижимого имущества в соответствии п.2.2, 2.3 Договора.

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 либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, в зависимости от того, какая дата наступит раньше. 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.

**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:

 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором.

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.).

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 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 Договора, 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.

9.2.2 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 течение 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 *2 (Двух)* экземплярах, имеющих равную юридическую силу: *1 (Один)* экземпляр для Покупателя, *1 (Один)* 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:

Приложение №1 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года 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» / ДЗО)* |

именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *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:-**жилой дом**, общей площадью 199,1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей – 2, кадастровый номер: 50:25:0000000:25707, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», -**земельный участок** с кадастровым номером 50:25:0010204:186, площадью 891, 1 кв. м., адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Шатурский, городское поселение Шатура, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – земельный участок),- **гараж** с кадастровым номером *50:25:0010204:368*, площадью 60,9 кв.м, находящийся на земельном участке, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», - **баня** с кадастровым номером *50:25:0010204:367,* площадью 36 кв.м, находящаяся на земельном участке, расположенная по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», - **сарай** с кадастровым номером *50:25:0010204:836*, площадью 18,3 кв.м, находящийся на земельном участке, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А» (далее именуемое – «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. |
| *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**, общей площадью 199,1 кв.м, количество этажей, в том числе подземных этажей – 2, кадастровый номер: 50:25:0000000:25707, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», -**земельный участок** с кадастровым номером 50:25:0010204:186, площадью 891, 1 кв. м., адрес установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Шатурский, городское поселение Шатура, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (далее – земельный участок),- **гараж** с кадастровым номером *50:25:0010204:368*, площадью 60,9 кв.м, находящийся на земельном участке, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», - **баня** с кадастровым номером *50:25:0010204:367,* площадью 36 кв.м, находящаяся на земельном участке, расположенная по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А», - **сарай** с кадастровым номером *50:25:0010204:836*, площадью 18,3 кв.м, находящийся на земельном участке, расположенный по адресу: Московская область, г. Шатура, ул. Новая, д.10 «А» (далее именуемое – «недвижимое имущество»).2. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора.  |

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант включается* *для недвижимого имущества 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 предоставил 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[[1]](#footnote-1):**

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

1. Отсутствует необходимость подписания Покупателем в случаях, предусмотренных Договором, когда Продавец вправе подписать Акт в одностороннем порядке. [↑](#footnote-ref-1)