**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 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

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| *(указывается наименование и реквизиты документа, оформленного по итогам процедуры торгов)* |

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 следующее недвижимое имущество:
2. Наименование: нежилое помещение; назначение: нежилое; площадь 3 912,4 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0008001:3905; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Антресоль №1, Этаж №1; местоположение: г. Москва, ул. Исаковского, д.6, корп.2 (далее – «**Помещение-1**»),
3. Наименование: нежилое помещение; назначение: нежилое; площадь 982,1 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0008001:3906; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Цокольный этаж №0, Этаж №2, Этаж №1, Надстроенный этаж №2; местоположение: г. Москва, ул. Исаковского, д.6, корп.2 (далее – «**Помещение-2**»).

Помещение-1 и Помещение-2 далее совместно именуются также «**Помещения**».

Помещения расположены на земельном участке: категория земель: земли населённых пунктов; виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); площадь: 7 460 кв.м.; кадастровый номер: 77:08:0008002:82; местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Исаковского, вл. 6, корпус 2, переданного в аренду на основании договора аренды № М-08-023312 от 10.11.2004 сроком до 28.07.2029.

Покупатель приобретает право на использование Земельного участка одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Помещения в силу пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (по тексту Договора формулировки «продажа Имущества», «продать Имущество» предполагают в том числе приобретение Покупателем в силу закона права аренды Земельного участка при переходе права собственности на Помещения).

Помещения и право аренды Земельного участка далее совместно именуются «**Имущество**».

* 1. Помещение-1 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании:
* Постановления о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 09.09.2022;
* Акта о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 14.09.2022;
* Уведомления об оставлении нереализованного имущества за собой от 31.08.2022,

о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 77:08:0008001:3905-77/051/2022-12 от 22.11.2022, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 22.11.2022 № б/н.

Помещение-2 принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании:

* Постановления о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 14.09.2022;
* Акта о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 14.09.2022;
* Уведомления об оставлении нереализованного имущества за собой от 15.08.2022,

о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 77:08:0008001:3906-77/051/2022-13 от 22.11.2022, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 22.11.2022 № б/н.

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству Российской Федерации 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 Российской Федерации 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 Помещения не отчуждены, не заложены, под арестом не состоят, не обременено правами третьих лиц, кроме как:

1.5.1. Обременения Помещения-1:

1) Вид: аренда.

Дата государственной регистрации: 04.04.2005.

Номер государственной регистрации: 77-77-08/001/2005-079.

Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: срок действия с 04.04.2005 с момента государственной регистрации на 25 лет.

Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299).

Основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды от 19.11.2004 (с изменениями и дополнениями).

2) Вид: краткосрочная аренда.

Договор аренды № РА 11-13/19 от 01.06.2019 (с изменениями и дополнениями) с Индивидуальным предпринимателем, заключенный на 11 месяцев с даты передачи помещения по акту приема-передачи (с 01.06.2019) с автоматической пролонгацией.

3) Вид: краткосрочная аренда.

Договор аренды № РА 70-13/18 от 01.10.2018 (с изменениями и дополнениями и с учетом Соглашения о перенайме от 01.06.2021) с Индивидуальным предпринимателем, заключенный на срок до 01.06.2021 с автоматической пролонгацией.

4) Вид: краткосрочная аренда.

Договор аренды № РА 13-13/18 от 10.05.2018 (с изменениями и дополнениями) с Индивидуальным предпринимателем, заключенный на неопределенный срок.

5) Вид: краткосрочная аренда.

Договор аренды № 040989 от 11.04.2023 (с изменениями и дополнениями) с Индивидуальным предпринимателем, заключенный на 11 месяцев с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества (с 11.04.2023).

6) Договор аренды № РА 17-13/17 от 01.07.2017 (с изменениями и дополнениями) с ООО «Техно Маркет» (ИНН 7733841381), заключенный на 11 месяцев с даты подписания акта приема-передачи помещения (с 01.07.2017) с автоматической пролонгацией.

1.5.2. Обременения Помещения-2:

1) Договор аренды № РА 49-13/18 от 01.08.2018 (с изменениями и дополнениями) с Индивидуальным предпринимателем, заключенный на неопределенный срок.

2) Договор аренды № РА 10-13/18 от 10.03.2018 (с изменениями и дополнениями) с Индивидуальным предпринимателем, заключенный на неопределенный срок.

*(Указать все имеющиеся обременения на дату заключения Договора, включая любые виды аренды помещений).*

1.5.3. Договоры аренды передаются Покупателю в заверенных Продавцом копиях.

1.6. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр Имущества в натуре, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), систему пожарной безопасности, обеспечивающие Имущество, изучил документацию на Имущество, включая документацию, связанную с арендой Земельного участка, 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 Имущества. Имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий по состоянию, качеству и характеристикам Имущества, к документации на Имущество, в том числе по арендным отношениям в отношении Земельного участка, к системе пожарной безопасности, Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на Имущество. Покупатель осознает, что фактическое состояние Имущества может потребовать проведение силами и за счет Покупателя мероприятий, связанных с его фактическим состоянием, в том числе с актуализацией сведений в ЕГРН, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают Цену Имущества.

1.7. При продаже Имущества ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) имеет преимущественное право покупки Имущества в соответствии с Долгосрочным договором аренды от 19.11.2004 (с изменениями и дополнениями).

1.8. Заключая Договор, Стороны пришли к соглашению, что сделка купли-продажи недвижимого имущества совершается под отлагательным условием (ст. 157 Гражданского кодекса Российской Федерации), права и обязанности сторон по Договору возникают только при условии, если ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) откажется от преимущественного права покупки Имущества, предусмотренного Договором аренды от 19.11.2004 (с изменениями и дополнениями), либо в случае не получения Продавцом от ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) извещения в письменной форме о намерении приобрести Имущество в течение 2 (Двух) месяцев со дня получения ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) извещения Продавца о продаже Имущества (далее – «Отлагательное условие»). В случае ненаступления Отлагательного условия отношения Сторон прекращаются.

1.9. Продавец обязуется известить ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) о намерении продать Имущество. При этом Продавец обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Продавцом отказа ООО «Лента-Центр» от преимущественного права покупки Имущества, предусмотренного Договором аренды от 19.11.2004 (с изменениями и дополнениями), или получения Продавцом согласия ООО «Лента-Центр» воспользоваться преимущественным правом покупки Имущества, предусмотренного Договором аренды от 19.11.2004 (с изменениями и дополнениями), или не получения Продавцом от ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) извещения в письменной форме о намерении приобрести Имущество в течение 2 (Двух) месяцев со дня получения ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) извещения Продавца о продаже Имущества, в зависимости от того что наступит ранее, направить в адрес Покупателя уведомление о наступлении или ненаступлении Отлагательного условия. В день получения Покупателем уведомления о наступлении Отлагательного условия Продавец и Покупатель считаются связанными взаимными правами и обязанностями по настоящему Договору.

1.10. Покупатель ознакомлен Продавцом и согласен с нижеследующим:

1.10.1. Согласно Приложению к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП пристройки в Помещении-1 и Помещении-2 включены в Реестр самовольных построек, имеются Рекомендации №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы по соблюдению обязательных требований законодательства.

1.10.2. Арбитражным судом города Москвы в рамках дела №А40-76109/2023 рассматривается исковое заявление ДГИ г. Москвы и Правительства Москвы в отношении Помещения-1 и Помещения-2 о признании самовольными постройками пристройки площадью 287,18 кв м. в Помещении-1 и пристройки площадью 982,1 кв м. в Помещении-2, об обязании снести самовольные пристройки в месячный срок с момента вступления решения в законную силу, о признании отсутствующим право собственности на пристройки и снятии их с кадастрового учета, обязании провести техническую инвентаризацию и новый кадастровый учет Помещения-1 и Помещения-2, освободить земельный участок от Помещения-1 и Помещения-2.

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

Цена Помещения-1 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Цена Помещения-2 составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.1. Имущество приобретается Покупателем за счет:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты собственными средствами* | - собственных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации). |
| *Вариант 2 для оплаты кредитными средствами, через аккредитив*  *(может комбинироваться с вариантом 1)* | - кредитных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации)(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). |

* 1. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. (Б)в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 12 Договора, цены Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации). |
| *Вариант 2*  *для частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | 2.2.1.  (А) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 12 Договора, части цены Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).  (Б) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на оставшуюся часть цены Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации). |
| *Вариант 3*  *для полной пост оплаты с аккредитивом* | 2.2.1. (Б) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на цену Имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации). |

2.2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере 56 888 280 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот восемьдесят восемь тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации), засчитывается в счет Обеспечительного платежа Покупателя в пользу Продавца (ст. 381.1 ГК РФ).

Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение Покупателем денежных обязательств по оплате цены 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 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[[1]](#footnote-1) не менее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации).

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

В случае ненаступления в предусмотренный срок вышеуказанных обстоятельств и/или отказа Продавца от Договора в соответствии с п.9.2.1, 9.2.2, 9.2.5. 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 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 Российской Федерации.

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 Помещения и до момента полной оплаты по Договору Покупателем Имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены 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 Имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости Имущества после удовлетворения требований Продавца.  2.7. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения с Помещений, возникшего в соответствии с п. 2.6 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены Имущества в полном объеме.  2.8. Залог (ипотека) в пользу Кредитующего банка возникает одновременно с регистрацией права собственности Покупателя (заемщика) на Помещения. Имущество считается находящимся в залоге у Кредитующего банка с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Помещения. При этом такой залог будет являться последующим по отношению к залогу в пользу Продавца, устанавливаемого в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем обязательств по Договору по оплате цены Имущества в полном объеме (п.5 ст.488 ГК РФ) *(пункт включается при приобретении Помещений с использованием кредитных средств).* |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 2.6. Имущество признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

**3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

* 1. 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 Помещения от Продавца 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 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 Помещения, в зависимости от того, какая дата наступит раньше. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть Имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.3. Обязательство Продавца передать 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 Помещения, указанные в п. 1.1 Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *включается только при реализации Имущества юридическим лицам* | 4.1.2. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации. |

4.1.3. Уведомить арендодателя Земельного участка об отчуждении Помещений в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещения от Продавца к Покупателю и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Земельный участок.

4.2. Покупатель обязан:

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

4.2.2. Принять Имущество согласно разделу 3 Договора.

4.2.3. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Имущество и проверить его состояние.

4.2.4. С даты подписания Акта приема-передачи либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещения, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, нести бремя его содержания включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Имущества, в том числе оплату аренды Земельного участка, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные расходы 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 Имущества за период с даты подписания Акта приема-передачи, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещения, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, а также после даты подписания Акта приема-передачи или даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещения, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание Имущества, в том числе оплату аренды Земельного участка, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные расходы 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 на Помещения заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении Имущества.

4.2.7. Покупатель обязуется до даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещения либо до даты подписания Акта приема-передачи, либо до оплаты цены 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 Имущества (ремонт, перепланировку, реконструкцию, межевание, снос и т.п.).

4.2.8. Уведомить арендодателя Земельного участка об отчуждении Помещений в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Помещения от Продавца к Покупателю и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Земельный участок.

4.2.9. После регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Помещение-1 и Помещение-2, Покупатель обязуется своими силами за свой счет совершить все необходимые действия по устранению недостатков Помещения-1 и Помещения-2, явившихся основанием для включения их в Приложение к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП, выдачи Рекомендаций №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы и инициирования ДГИ г. Москвы и Правительством Москвы в Арбитражном суде города Москвы судебного спора по делу №А40-76109/2023. После вынесения Арбитражным судом города Москвы решения по делу №А40-76109/2023 и вступления его в законную силу Покупатель своими силами и за свой счет исполняет решение суда в установленный в нем срок и вносит соответствующие изменения о недвижимом имуществе в ЕГРН, если об этом будет указано в решении суда. Расходы, понесенные Покупателем в связи с устранением недостатков и исполнением судебного решения, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают цену Имущества, указанную в п.2.1 Договора

4.3. Любая задолженность арендатора перед Продавцом по Долгосрочному договору аренды от 19.11.2004 (с изменениями и дополнениями) с ООО «Лента-Центр» (ОГРН 1047796466299) и по иным договорам аренды, указанным в п.1.5 Договора, может быть по усмотрению Продавца автоматически (без заявления Продавца и/или арендатора) зачтена из обеспечительного платежа по договору аренды на дату, предшествующую дате передачи Имущества от Продавца к Покупателю (при наличии обеспечительного платежа на счете Продавца). Продавец при наличии обеспечительного платежа на счете Продавца перечисляет обеспечительный платеж (часть обеспечительного платежа, оставшуюся после автоматического зачета) в течение 1 (Одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи Имущества.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант применяется при частичной предварительной оплате с аккредитивом и полной пост оплате с аккредитивом, в том числе с использованием кредитных средств* | 4.4. 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 Имущества в соответствии с п.п.2.2., 2.3 Договора документы, указанные в Приложении №3 к Договору. |

1. **Регистрация права собственности и перехода права собственности**

5.1. Переход права собственности на Помещения по Договору подлежит государственной регистрации. Право собственности на Помещения 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 Помещения от Продавца к Покупателю, а также расходы, связанные с изменением либо прекращением ранее установленного права на Земельный участок, 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 Помещения 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 государственной регистрации прав/перехода прав, либо отказа в государственной регистрации прав/перехода прав к Покупателю по основаниям, не связанным с обстоятельствами, обусловленными причинами включения пристроек в Помещении-1 и Помещении-2 в Приложение к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП, наличия Рекомендации №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы и/или вынесением Арбитражным судом города Москвы судебных актов по делу №А40-76109/2023, 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.

В случае приостановления государственной регистрации прав/перехода прав, либо отказа в государственной регистрации прав/перехода прав к Покупателю Росреестром, в связи с любыми обстоятельствами, обусловленными причинами включения пристроек в Помещении-1 и Помещении-2 в Приложение к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП, наличия Рекомендации №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы и/или вынесением Арбитражным судом города Москвы судебных актов по делу №А40-76109/2023, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора (расторгнуть Договор) в соответствии с разделом 9 Договора.

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 (в случае нарушения сроков открытия аккредитива вплоть до открытия (продления срока) аккредитива), но не более 10% (Десяти процентов) от общей цены Имущества по настоящему Договору.

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему 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% (Десяти процентов) от общей цены 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**
   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. Договор подчиняется законодательству Российской Федерации. При разрешении любых споров, вытекающих из Договора, применяется право Российской Федерации.

**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 Имущества (части цены 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 №2 к Договору. |

9.2.3 Изменения предмета Договора, указанного в п.1.1 Договора, в связи с любыми обстоятельствами, обусловленными причинами включения пристроек в Помещении-1 и Помещении-2 в Приложение к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП, наличия Рекомендации №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы и/или вынесением Арбитражным судом города Москвы судебных актов по делу №А40-76109/2023.

9.2.4 Вынесения Росреестром Уведомления о приостановлении государственной регистрации прав или Уведомления об отказе в государственной регистрации прав при регистрации перехода права собственности на Помещение-1 и Помещение-2 от Продавца к Покупателю, в связи с любыми обстоятельствами, обусловленными причинами включения пристроек в Помещении-1 и Помещении-2 в Приложение к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП, наличия Рекомендации №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы и/или вынесением Арбитражным судом города Москвы судебных актов по делу №А40-76109/2023.

9.2.5 В случае неявки/уклонении/необоснованном отказе Покупателя для/от принятия 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 в случаях, указанных в п.9.2.1, 9.2.2, 9.2.5 Договора. 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 на Помещения от Покупателю к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств, за исключением Обеспечительного платежа в случаях, указанных в п.9.2.1, 9.2.2, 9.2.5 Договора, производится в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца на Помещения органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата 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 Имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата Имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права.

**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 Российской Федерации.

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) 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.

Приложение №2 УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА на \_\_л. *(для оплаты с аккредитивом).*

Приложение №3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ на \_\_л.

**12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  Местонахождение: 121151, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8  Почтовый адрес: 121151, г. Москва, ул. Можайский Вал, д. 8Д  ОГРН 1027800000480  ИНН 7831001567  КПП 773001001/ 997950001  БИК 044525635  К/с 30101810345250000635 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу  Лицевой счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

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

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

Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ», 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:   1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество: 2. Наименование: нежилое помещение; назначение: нежилое; площадь 3 912,4 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0008001:3905; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Антресоль №1, Этаж №1; местоположение: г. Москва, ул. Исаковского, д.6, корп.2 (далее – «**Помещение-1**»), 3. Наименование: нежилое помещение; назначение: нежилое; площадь 982,1 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0008001:3906; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Цокольный этаж №0, Этаж №2, Этаж №1, Надстроенный этаж №2; местоположение: г. Москва, ул. Исаковского, д.6, корп.2 (далее – «**Помещение-2**»).   Помещение-1 и Помещение-2 далее совместно именуются также «**Помещения**».  Помещения расположены на земельном участке: категория земель: земли населённых пунктов; виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); площадь: 7 460 кв.м.; кадастровый номер: 77:08:0008002:82; местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Исаковского, вл. 6, корпус 2, переданного в аренду на основании договора аренды № М-08-023312 от 10.11.2004 сроком до 28.07.2029.  Покупатель приобретает право на использование Земельного участка одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Помещения в силу пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (по тексту Договора формулировки «продажа Имущества», «продать Имущество» предполагают в том числе приобретение Покупателем в силу закона права аренды Земельного участка при переходе права собственности на Помещения).  Помещения и право аренды Земельного участка далее совместно именуются «**Имущество**».   1. Фактическое и техническое состояние Имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел Имущество в натуре, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), систему пожарной безопасности, обеспечивающие Имущество, изучил документацию на Имущество, включая документацию, связанную с арендой Земельного участка, 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 Имущества. Имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий по состоянию, качеству и характеристикам Имущества, к документации на Имущество, в том числе по арендным отношениям в отношении Земельного участка, к системе пожарной безопасности, Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на Имущество. Покупатель осознает, что фактическое состояние Имущества может потребовать проведение силами и за счет Покупателя мероприятий, связанных с его фактическим состоянием, в том числе с актуализацией сведений в ЕГРН, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают цену Имущества.   Претензии Покупателя к Продавцу по качеству Имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют.  На дату подписания Акта приема-передачи имеются, в том числе, следующие недостатки Имущества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*указываются при наличии*). |
| *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: 2. Наименование: нежилое помещение; назначение: нежилое; площадь 3 912,4 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0008001:3905; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Антресоль №1, Этаж №1; местоположение: г. Москва, ул. Исаковского, д.6, корп.2 (далее – «**Помещение-1**»), 3. Наименование: нежилое помещение; назначение: нежилое; площадь 982,1 кв.м., кадастровый номер: 77:08:0008001:3906; номер, тип этажа, на котором расположено помещение: Цокольный этаж №0, Этаж №2, Этаж №1, Надстроенный этаж №2; местоположение: г. Москва, ул. Исаковского, д.6, корп.2 (далее – «**Помещение-2**»).   Помещение-1 и Помещение-2 далее совместно именуются также «**Помещения**».  Помещения расположены на земельном участке: категория земель: земли населённых пунктов; виды разрешенного использования: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными и непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания (1.2.5); площадь: 7 460 кв.м.; кадастровый номер: 77:08:0008002:82; местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Исаковского, вл. 6, корпус 2, переданного в аренду на основании договора аренды № М-08-023312 от 10.11.2004 сроком до 28.07.2029.  Покупатель приобретает право на использование Земельного участка одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Помещения в силу пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (по тексту Договора формулировки «продажа Имущества», «продать Имущество» предполагают в том числе приобретение Покупателем в силу закона права аренды Земельного участка при переходе права собственности на Помещения).  Помещения и право аренды Земельного участка далее совместно именуются «**Имущество**».  2. Фактическое и техническое состояние Имущества соответствует условиям Договора. |

3. Согласно Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП пристройки в Помещении-1 и Помещении-2 включены в Реестр самовольных построек, выданы Рекомендации №9086875 от 12.01.2023 Госинспекции по недвижимости г. Москвы и в Арбитражном суде города Москвы рассматривается спор по делу №А40-76109/2023.

4. Приборы учета в Помещениях опломбированы. Показания приборов учета в Помещениях на дату подписания Акта приема-передачи:

- Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец предоставил Покупателю комплекты ключей от Помещений в количестве \_\_\_\_ экз.

6. Обязательства по Договору в части передачи Имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

7. Настоящий Акт приема-передачи 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) экземпляра для Продавца. |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ[[2]](#footnote-2):**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.
* Срок аккредитива: 60 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива[[3]](#footnote-3): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент[[4]](#footnote-4): *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем

б. Выписки из ЕГРН[[5]](#footnote-5), выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для юридического лица, физического лица) либо указано «физическое лицо» (для физического лица)); в графе «кадастровый номер объекта» указано – 77:08:0008001:3905; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца, *указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка*[[6]](#footnote-6).

в. Выписки из ЕГРН5, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для юридического лица, физического лица) либо указано «физическое лицо» (для физического лица)); в графе «кадастровый номер объекта» указано – 77:08:0008001:3906; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца, *указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка6*.

* 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:**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

Приложение №3

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[[7]](#footnote-7), 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:**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

1. Размер указывается из расчета: цена недвижимого имущества (п. 2.1. Договора) минус Обеспечительный платеж (п. 2.2.2. Договора). [↑](#footnote-ref-1)
2. Отсутствует необходимость подписания Покупателем в случаях, предусмотренных Договором, когда Продавец вправе подписать Акт в одностороннем порядке. [↑](#footnote-ref-2)
3. 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-3)
4. 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-4)
5. Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью. [↑](#footnote-ref-5)
6. В случае оплаты с использованием кредитных средств. [↑](#footnote-ref-6)
7. Условие применимо, если Договор действует в период, в котором у Покупателя имеется обязанность предоставления отчетности в налоговые органы. [↑](#footnote-ref-7)