**ПРИМЕРНАЯ ФОРМА**

**ДОГОВОР**

**передачи договора купли-продажи недвижимости**

**от\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(с поручительством)**

г. Москва Дата

**Покупатель по договору купли-продажи** недвижимости **от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_ (далее –** Основной **Договор)** (название юридического лица и ОГРН или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя и ОГРНИП) в лице (должность и ФИО), действующего на основании (устава, доверенности, положения), далее именуемый **Поручитель**, с одной стороны, и **(**название юридического лица и ОГРН или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя и ОГРНИП), в лице (должность и ФИО), действующего на основании (устава, доверенности, положения), далее именуемый **Должник,** с другой стороны, именуемые вместе как Стороны, заключили настоящий договор (далее **–** Договор) о следующем:

1. **Предмет договора**

1.1. В соответствии с условиями Договора Поручитель обязуется передать в собственность Должника объект недвижимости общей площадью *(указать площадь)*, с кадастровым номером *(указать номер)*, расположенный по адресу: *(указать адрес),* (записи в ЕГРН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), (далее – Объект) (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела Объекта), а Должник принять и оплатить это имущество.

1.2. По Договору Должник обязуется оплатить Поручителю \_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_коп.

1.3. Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела Объекта) находится в собственности Поручителя и в залоге у города Москвы в соответствии с Основным договором, который был заключен между Департаментом городского имущества города Москвы (далее – Кредитор) и Поручителем.

1.4. Поручитель гарантирует Должнику, что на дату заключения Договора Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела Объекта) в споре или под арестом не состоит, на него не обращено взыскание.

1.5. Одновременно с Объектом (объектами недвижимости, возникшими в результате раздела Объекта) Поручитель передает Основной договор Должнику (статья 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом стороной покупателя по Основному договору становится Должник, а Поручитель обеспечивает обязательства Должника, а также последующих покупателей (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) перед Кредитором по Основному договору на условиях настоящего Договора с учетом последующих договоров передачи Основного договора с поручительством.

1.6. Стороны признают и подтверждают, что обязательства продавца по Основному договору на момент заключения настоящего Договора выполнены Кредитором в полном объеме.

1. **Обязательство, которое обеспечивается поручительством**

2.1. Поручительство по настоящему Договору обеспечивает исполнение Должником, а также последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) обязательств по оплатепо Основному договору на оставшуюся сумму основного долга (включая задолженность по основному долгу), процентов и неустойки (штрафов и пени), начисленных на момент заключения Договора, последующих договоров передачи Основного договора с поручительством на Объект (объектов недвижимости, возникших в результате раздела Объекта) недвижимости, а также процентов за предоставленную рассрочку и штрафных санкций, начисляемых до момента надлежащего исполнения обязательств по Основному договору.

2.2. Срок выполнения обязательства по Договору, а также последующих договоров передачи Основного договора с поручительством обеспечивается на весь срок рассрочки по Основному договору и прекращает свое действие по истечении 6 месяцев с даты окончания срока рассрочки по Основному договору.

1. **Объем ответственности Поручителя**

3.1. Поручитель обязуется отвечать перед Кредитором за выполнение Должником, а также последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) всех обязательств, которые возникли по Основному договору.

3.2. Поручитель, Должник, а также последующие покупатели (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) несут солидарную ответственность перед Кредитором за надлежащее выполнение Должником и последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) обеспеченного обязательства. При этом размер ответственности Поручителя не может превышать размера обеспеченного обязательства, указанного в разделе 4 Договора.

3.3. Поручитель обеспечивает выполнение обязательств по Договору в полном объеме.

1. **Размер поручительства**

4.1. Поручитель отвечает перед Кредитором за выполнение обязательств Должником, а также последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) по Основному договору на сумму в размере *(сумма цифрами и прописью),* которая определяется в соответствии с условиями Основного договора и включает в себя оставшуюся сумму основного долга (с учетом задолженности по основному долгу), процентов и неустойки (штрафов и пени), начисленных на момент заключения Договора, а также последующих договоров передачи Основного договора с поручительством, процентов за предоставленную рассрочку и штрафных санкций, начисляемых до момента надлежащего исполнения обязательств по Основному договору. При этом выплачиваемая сумма изменяется, в том числе в сторону увеличения, в зависимости от сроков оплаты по Основному договору, а также начисленных процентов и штрафных санкций в случае выявления нарушений, предусмотренных Основным договором**.**

1. **Права и обязанности сторон**

5.1. Кредитор вправе в случае невыполнения Должником и (или) последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) условий оплаты по Основному договору более, чем в течение двух периодов оплаты, либо наличия неоплаченных штрафов (пени) обратиться к Поручителю с требованием о выполнении таких обязательств. При этом количество таких обращений с требованием не ограничено.

5.2. Поручитель обязан при нарушении Должником и (или) последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) перед Кредитором условий оплаты по Основному договору (п. 5.1) выполнить за Должника и (или) последующих покупателей (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) обязательства по оплате Основного договора в 10-дневный срок со дня получения требования от Кредитора.

1. **Ответственность сторон**

6.1. В случае нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность, определенную Договором и действующим законодательством. При этом нарушением обязательства является его невыполнение или ненадлежащее выполнение, то есть выполнение с нарушением условий, определенных содержанием обязательства.

6.2. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Должником и (или) последующими покупателями (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) обязательств перед Кредитором и привлечения Поручителя, у Поручителя возникает безоговорочное регрессное право требования к Должнику и (или) последующим покупателям (в случае передачи прав и обязанностей по Основному договору третьим лицам) на всю сумму, предъявленную ему Кредитором как к Поручителю.

1. **Срок действия Договора и другие условия**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, действует в течение всего срока рассрочки по Основному договору и прекращает свое действие по истечении 6 месяцев с даты окончания срока рассрочки по Основному договору, за исключением случая предъявления Кредитором требования в указанный срок. В последнем случае Договор прекращает свое действие не ранее исполнения обязательств перед Кредитором.

7.2. Условия Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон, с обязательным составлением письменного документа, согласованного с Кредитором.

7.3. Все споры, связанные с Договором, решаются путем переговоров между Сторонами. Если спор не может быть решен путем переговоров, он решается в судебном порядке за установленной подведомственностью и подсудностью такого спора, определенной соответствующим действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

7.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела Объекта) к Должнику и полных финансовых взаиморасчетов Поручитель должен передать Должнику Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела Объекта) по передаточному акту, а Должник при отсутствии каких-либо мотивированных возражений принять Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела Объекта).

7.6. Договор заключен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора, третий передается Кредитору, четвертый – в орган регистрации прав.

### Реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Поручитель:** | **Должник:** |
| *Адрес* | *Адрес* |
| *ИНН* | *ИНН* |
| *КПП* | *КПП* |
| *ОГРН* | *ОГРН* |
| *Дата внесения записи* | *Дата внесения записи* |
| *Регистрирующий орган* | *Регистрирующий орган* |
| *Указывается должность руководителя юридического лица и Ф.И.О. руководителя юридического лица/ Ф.И.О. индивидуального предпринимателя* | *Указывается должность руководителя юридического лица и Ф.И.О. руководителя юридического лица/ Ф.И.О. индивидуального предпринимателя* |
| *(подпись, М.П.)* | *(подпись, М.П.)* |