|  |
| --- |
| Типовая форма договора:  Код формы: **012280045/1** |

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимости жилого назначения**

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

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице заместителя управляющего Краснодарским отделением № 8619 Гатаулина Ришата Рафиковича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № К/01-78/501 от 03.06.2013г, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)*[[1]](#footnote-1), именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Покупатель**»*,* в лице \_\_ \_\_\_\_\_\_

*(указать должность, фамилию, имя и отчество представителя контрагента)*, действующего на основании \_\_\_\_ \_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель контрагента)* с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

**1.Предмет договора**

* 1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями Договора:

- жилое помещение (квартиру), расположенное на \_\_\_\_ этаже, находящеесяпо адресу: Россия Краснодарский край, город Новороссийск, улица Вербовая, дом \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м[[2]](#footnote-2), кадастровый / условный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с Кадастровым паспортомявляющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение №1), (далее - **«Объект»**);

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора об отступном № от , что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_; кадастровый (или условный) номер Объекта \_\_\_\_\_\_ \_\_.

1.3. Продавец гарантирует, что Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц*,* что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

№ \_\_ \_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, выданной

\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Продавец обязуется сохранить такое положение Объекта до перехода права собственности на него к Покупателю.

1.4. Продавец не имеет перед третьими лицами долгов по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту.

1.5. Покупатель произвел осмотр Объекта, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года. Покупатель приобретает Объект в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

**2. Стоимость объекта и порядок расчетов**

2.1. Стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *рублей*. НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.

2.2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов Открытому акционерному обществу «Российский аукционный дом» (ОАО «РАД») на основании Договора о задатке № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *рублей* засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате стоимости Объекта, согласно условиям Договора поручения № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *рублей*.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Объекта по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *рублей* и состоит из:

- стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *рублей*, НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ;

2.4. Оплата оставшейся части стоимости Объекта по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

Расчеты по Договору производятся путем безналичного перечисления средств на расчетный счет Продавца, указанный в ст.10 Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора и перехода права собственности на Объект Стороны несут в установленном законодательством Российской Федерации порядке. В случае отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в государственной регистрации Договора и перехода права собственности от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней возвратить Покупателю 100% стоимости Объекта, а Покупатель обязуется передать Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объект в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % стоимости Объекта на счет Покупателя. Датой оплаты при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. *Продавец обязуется*:

3.1.1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату стоимости Объекта в соответствии с п. 2.4. Договора, на расчетный счет Продавца передать Покупателю Объект по акту о приеме-передаче.

3.1.2. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объекта передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров.

3.1.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.1.4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта до момента передачи Объекта по акту о приеме-передаче от Продавца Покупателю.

3.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации перехода права собственности на Объект по Договору письменно известить орган, осуществляющий оформление земельно-правовых отношений, о состоявшейся сделке и обратиться в тот же срок с ходатайством об изменении либо прекращении ранее установленного права на земельный участок.

3.2. *Покупатель обязуется*:

3.2.1. Оплатить стоимость Объекта в порядке и на условиях Договора.

3.2.2. Перед подписанием акта о приеме-передаче осмотреть Объект и проверить его состояние.

3.2.3. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату стоимости Объекта в соответствии с п. 2.4. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект по акту о приеме-передаче.

3.2.4. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Договора предоставить документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

3.2.5.С момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект нести расходы, связанные с содержанием Земельного участка, в том числе, с уплатой арендных платежей.

3.2.6. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объекта принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту, и документы, необходимые для заключения коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объекту.

3.2.7. С даты (включая эту дату) подписания обеими Сторонами акта о приеме-передаче Объекта нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.

3.2.8. Для Покупателя устанавливается срок, равный 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами акта о приеме-передаче Объекта, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объекту, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.

3.2.9. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Объекта, за период со дня подписания акта о приеме-передаче Объекта от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объекту.

3.2.10. Покупатель возмещает Продавцу указанные расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.

3.2.11. По истечении срока, указанного п. 3.2.8 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту, уведомив об этом Покупателя.

**4. Ответственность Сторон**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

4.2. В случае если в срок, установленный в п.3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю Объект, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,02 %,от суммы, указанной в п.2.4 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10 % от указанной суммы.

4.3. В случае нарушения срока оплаты стоимости Объекта, предусмотренного п.2.5. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,02 %, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5. Особые условия**

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Объект продается свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным жилым помещением (квартирой).

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**7. Условия изменения и расторжения договора**

7.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно уведомить другую Сторону о наступлении и прекращении действия таких обстоятельств и предоставить документы, подтверждающие наличие таких обстоятельств, выданные компетентными органами Российской Федерации.

**9. Заключительные положения**

9.1.Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.2. Стороны обязуются сообщать письменно друг другу об изменении адреса и реквизитов в течение трех дней с даты изменения без заключения дополнительного соглашения к Договору.

9.3. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр - Покупателю, 1 экземпляр – Продавцу, 1 экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.5. Перечень приложений к Договору:

**-**

**-**

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ОАО «Сбербанк России»**,  Местонахождение: **117997, г. Москва,**  **Ул. Вавилова, 19**,  Почтовый адрес: **350000, Россия, г.**  **г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34**,  ИНН**7707083893**, ОГРН **1027700132195**, КПП **231043001**, ОКПО **09142003**,  К/сч .№ **30101810100000000602 в ГРКЦ ГУ**  **Банка России по Краснодарскому краю г.**  **Краснодар**,БИК **040349602**,  Телефон: (861) 219-04-94. | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  К/сч .№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Телефон: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[3]](#footnote-3) |

**Подписи Сторон**

**От Продавца: От Покупателя:**

Заместитель управляющего

Краснодарским отделением № 8619

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Р.Р. Гатаулин **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ФИО, должность ФИО (для юридического лица – должность)**

**МП МП**[[4]](#footnote-4)

1. *В случае, если Покупатель – физическое лицо, указать фамилию, имя, отчество, реквизиты паспорта физического лица. В этом случае текст пункта после слова «Покупатель» удаляется и продолжается со слов «с другой стороны…».* [↑](#footnote-ref-1)
2. *Площадь указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).* [↑](#footnote-ref-2)
3. *Если покупатель – физическое лицо, в реквизитах указываются ФИО, ИНН, паспортные данные, номер лицевого счета.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Исключить, если Покупатель – физическое лицо.* [↑](#footnote-ref-4)