*Код формы: 012280047/1*

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимости нежилого назначения с земельным участком**

 г. \_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)*, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)*, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)*, 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 передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает объекты недвижимости:

- офисное здание с пристройкой, лит. З1, З3, общая площадь 132,0 кв. м по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. К. Маркса, 46, кадастровый (условный) номер: 23:42:3.1.2004-315, (далее именуемое **«Объект»)** в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, являющимися неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1, 2);

- земельный участок – общая долевая собственность: 272/3966, площадь 3966 кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. К. Маркса, 46, кадастровый (или условный) номер: 23:42:0202098:37, категория земель: земли населенных пунктов- эксплуатация производственных строений, (далее именуемый - **«Земельный участок»**) в соответствии с кадастровым паспортом на земельный участок № 2343/12/13-89500 от «06» февраля 2013 года.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора о передаче права собственности (отступное) от 19.01.1996г., Акт приемки в эксплуатацию законченного строительством объекта № 22 от 23 марта 2004 г., утвержден Постановлением Главы г. Ейска Краснодарского края № 880 от 29.03.2004 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 05.05.2004 г. серия 23-АБ N 453146, выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Краснодарского края.

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности № 365 от 17.09.2008г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 10.12.2008 г. 23-АЕ 410330, выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю.

1.4. Продавец гарантирует, что Объект и Земельный участок в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: № 20/087/2013-234, № 20/087/2013-233 от 28.08.2013, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Продавец обязуется сохранить такое положение Объекта и Земельного участка до перехода права собственности на них к Покупателю.

1.5. Продавец не имеет перед третьими лицами долгов по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту и Земельному участку.

1.6. Покупатель произвел осмотр Объекта и Земельного участка, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года. Покупатель приобретает Объект и Земельный участок в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

**2. Стоимость Объекта и порядок расчетов**

2.1. Стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек.

2.2. Стоимость Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.3. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от Покупателя на основании Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *\_\_\_* копеек засчитывается согласно условиям Договора поручения №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, кроме того НДС (18%) \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

2.4. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

2.5. Подлежащая оплате стоимость Земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.6. Оплата оставшейся части стоимости Объекта и стоимости Земельного участка 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.

2.7. Счета-фактуры предоставляется Продавцом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.8. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок 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 перехода права собственности от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней возвратить Покупателю 100% стоимости Объекта и Земельного участка, а Покупатель обязуется передать Продавцу по актам приема-передачи (возврата) Объект и Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % стоимости Земельного участка 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 на расчетный счет Продавца денежных средств в оплату стоимости Объекта и Земельного участка в соответствии с п.2.6. Договора передать Покупателю Объект и Земельный участок по актам о приеме-передаче (Приложения № 3 и 4 к Договору).

3.1.2. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту и Земельному участку, 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 и Земельный участок.

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

3.2. *Покупатель обязуется*:

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

3.2.2. Перед подписанием актов о приеме-передаче осмотреть Объект и Земельный участок и проверить их состояние.

3.2.3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату стоимости Объекта и Земельного участка в соответствии с пунктами 2.4. и 2.5. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект и Земельный участок по актам 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 и Земельный участок.

3.2.5. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту и Земельному участку, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по Объекту.

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

3.2.7. Для Покупателя устанавливается срок, равный 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объекту и Земельному участку, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту и Земельному участку на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.

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

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

3.2.10. По истечении срока, указанного п. 3.2.7 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту и Земельному участку, 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 0,2%, включая НДС, от суммы, указанной в п. 2.4. Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.

4.3. В случае, если в срок, установленный в п.3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю Земельный участок, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,2% от суммы, указанной в п. 2.5. Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.

4.4. В случае нарушения срока оплаты Объекта, предусмотренного п. 2.6. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,2%, включая НДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения срока оплаты Земельного участка, предусмотренного п.2.6. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,2% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5. Особые условия**

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

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Ростовской области 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 подписания Сторонами 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:

- Приложение № 1 - поэтажный план здания;

- Приложение № 2 – экспликация к поэтажному плану здания;

- Приложение № 3 – кадастровый паспорт земельного участка;

- Приложение № 4 – акт приема-передачи объекта;

- Приложение № 5 – акт приема-передачи земельного участка.

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Расчетный счет № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,К/сч .№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Телефон: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | **Покупатель:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,К/сч .№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,Телефон: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |

**Подписи Сторон**

 **От Продавца: От Покупателя:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

**М.П. М.П.**