

ДОГОВОР № _____
 купли-продажи недвижимости жилого назначения

г. Геленджик

« ____ » _____ 2014 года

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, 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

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

- Жилой дом, назначение: жилое, площадь: общая 157,6 кв.м., инвентарный номер : 03:408:002:000016660:0001. Литер: Б. Этажность:3. Подземная этажность: 0. Кадастровый/условный номер Объекта: 23-23-12/046/2008-449. в соответствии с Кадастровым паспортом, являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1) (далее - «**Объект**»);

- Земельный участок, на котором расположен Объект по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, с. Архипо-Осиповка, ул. Луговая, дом № 7. площадь земельного участка 634 (шестьсот тридцать четыре) кв. м.

Кадастровый номер: 23:40:10 03 061:26. Категория земель: земли населенных пунктов- для индивидуального жилищного строительства. Кадастровый номер внесен в государственный реестр «19» июля 2013 года. Запись регистрации № 23-23-12/2003/2013-703 (далее – «Земельный участок») в соответствии с кадастровым паспортом на земельный участок от 21.10.2013г. № 2343/12/13-917822.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Постановления судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество должника от 11.06.2013г., акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 11.06.2013г. Постановления судебного пристава- исполнителя о передаче нереализованного имущества должника взыскателю от 11.06.2013г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 937116 от 19.07.2013г., 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 19.07.2013г. сделана запись регистрации № 23-23-12/2003/2013-704.

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Постановления судебного пристава-исполнителя о проведении государственной регистрации на взыскателя права собственности на имущество должника от 11.06.2013г., акта передачи

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...».

нерезализованного имущества должника взыскателю в счет погашения долга от 11.06.2013г. Постановления судебного пристава- исполнителя о передаче нерезализованного имущества должника взыскателю от 11.06.2013г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 23-АЛ 9371115 от 19.07.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.07.2013г. сделана запись регистрации № 23-23-12/2003/2013-703.

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 что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № ____ от «___» _____ года, 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 него 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. Покупатель приобретает Объект и Земельный участок в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

2. СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Объекта и Земельного участка составляет: _____ (_____) (наименование валюты). НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ, и НДС не облагается согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации в том числе:

2.1.1 Стоимость Объекта составляет _____ (_____) (наименование валюты), НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.

2.1.2 Стоимость Земельного участка составляет _____ (_____) (наименование валюты), НДС не облагается согласно п.п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

2.2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов _____² на основании Договора о задатке № ____ от «___» _____ года в размере _____ (_____) (наименование валюты) засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате стоимости Объекта, согласно условиям Договора поручения № ____ от «___» _____ года в размере _____ (_____) (наименование валюты)³.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Объекта и земельного участка по Договору составляет _____ (_____) (наименование валюты) и состоит из:

- стоимости Объекта в размере _____ (_____) (наименование валюты), НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ;

- стоимости Земельного участка в размере _____ (_____) НДС не облагается согласно п.п. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

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

² Указать полное и сокращенное наименование организатора торгов.

³ Сумма перечисляется Продавцу организатором торгов в сроки и на условиях Договора поручения № ____ от ____

Расчеты по Договору производятся в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты, путем безналичного перечисления средств на расчетный счет Продавца, указанный в ст.10 Договора⁴.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

2.5. Расходы по государственной регистрации Договора и 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 Договора и перехода права собственности от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение 5____ (пяти) рабочих дней возратить Покупателю 100% стоимости Объекта и Земельного участка, а Покупатель обязуется передать Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объект и Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % стоимости Объекта и Земельного участка на счет Покупателя. Датой оплаты при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

3.1. Продавец обязуется:

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

3.1.2. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объекта и Земельного участка 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 и Земельный участок.

3.1.4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта до момента передачи Объекта по акту 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 акта о приеме-передаче осмотреть Объект и Земельный участок и проверить его 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 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 и земельный участок.

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

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

3.2.7. Для Покупателя устанавливается срок, равный 30 (тридцати) 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

⁴ В случае, если цена определена в рублях, выражение «в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты...» исключить.

продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту 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 акта о приеме-передаче Объекта и Земельного участка от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объекту.

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 и Земельный участок, 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 и Земельного участка, предусмотренного п.2.5. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,02 %⁵ (включая НДС)⁶, 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.

5.2. Объект и Земельный участок продается свободным от проживания третьих лиц, имеющих в соответствии с законом право пользования данным жилым помещением (квартирой, жилым домом, комнатой и т.п.). В Объекте зарегистрирован(ы) гражданин (граждане)

_____ ⁷
(указать фамилии, имена, отчества Продавца и (если таковые имеются) проживающих вместе с ним членов семьи и иных лиц)

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение _____ суда 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.

⁵ Размер неустойки в каждом случае должен быть экономически обоснован, исходя из условий договора и предполагаемых обстоятельств его исполнения, и должен стимулировать контрагента на надлежащее исполнение своих обязательств.

⁶ НДС выделяется в случае, если пени начисляются в связи с нарушением срока оплаты Права аренды. В случае, если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавцом не производился, фразу «включая НДС» исключить.

⁷ Указывается при необходимости.

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:

- Приложение №1 – Кадастровый паспорт Объекта.
- Приложение № 2 – Кадастровый паспорт земельного участка.
- Приложение № 3 – Акт приема-передачи

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: ОАО «Сбербанк России» Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19. ИНН 7707083893. Почтовый адрес Краснодарского отделения № 8619, 350000, Россия, г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34 Р/сч Кор. счет № 30101810100000000602 в ГРКЦ ГУ Банка России по Краснодарскому краю г. Краснодар, БИК 040349602, ИНН 7707083893, ОКПО 09142003, КПП 231043001, ОКВЭД 65.12., телефон: (861) 2190-497	Покупатель: _____ Местонахождение: _____, Почтовый адрес: _____, ИНН _____, ОГРН _____, КПП _____, ОКПО _____, Расчетный счет _____ в _____, К/сч № _____, БИК _____, Телефон: (____) _____ ⁸
---	--

ПОДПИСИ СТОРОН

От Продавца:

Заместитель управляющего
Краснодарским отделением № 8619

Р.Р. Гатаулин

ФИО, должность

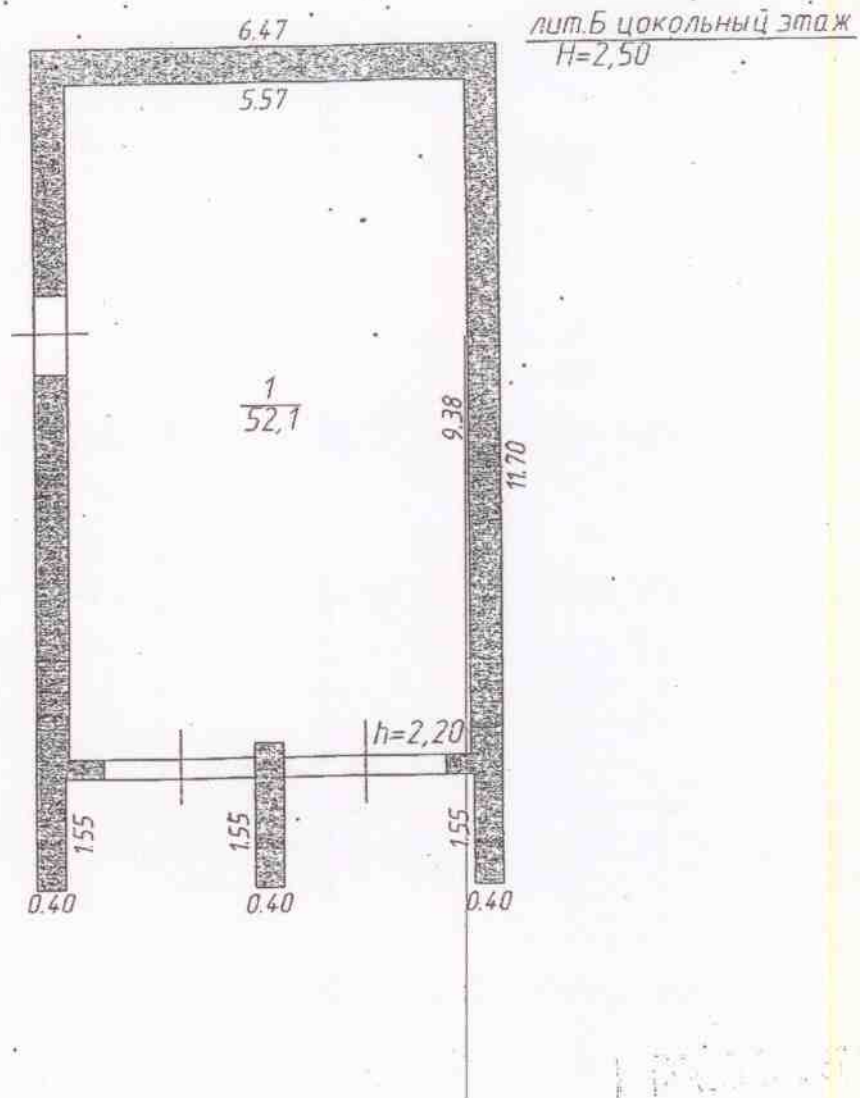
От Покупателя:

ФИО (для юридического лица – должность)

⁸ Если покупатель – физическое лицо, в реквизитах указываются ФИО, ИНН, паспортные данные, номер лицевого счета.

Приложение № 1 к договору
купли –продажи № _____ от _____
_____ 2014г.

Позтажный план Объекта (жилой дом)



ПОДПИСИ СТОРОН:

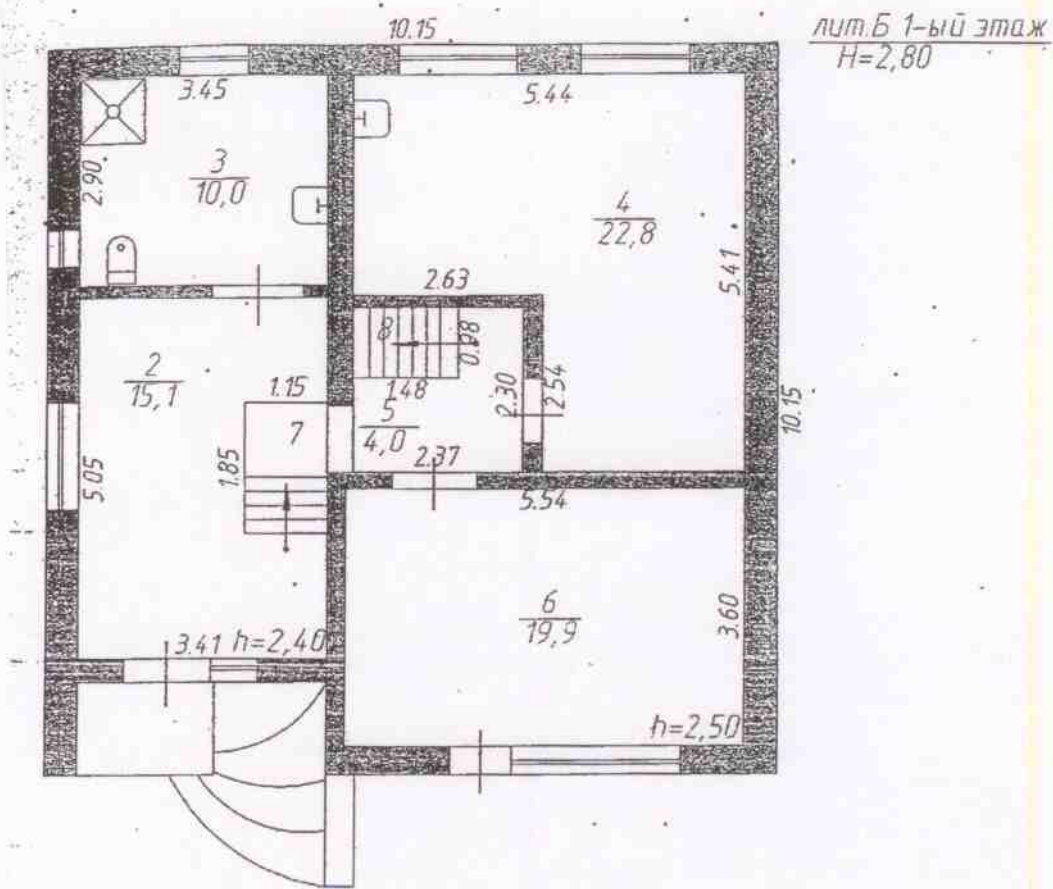
Продавец:
Заместитель управляющего
Краснодарским отделением
№ 8619

_____ Р.Р. Гатаулин

Покупатель:

Приложение № 1 к договору
купли –продажи № _____ от _____
_____ 2014г.

Позтажний план Объекта (жилой дом)



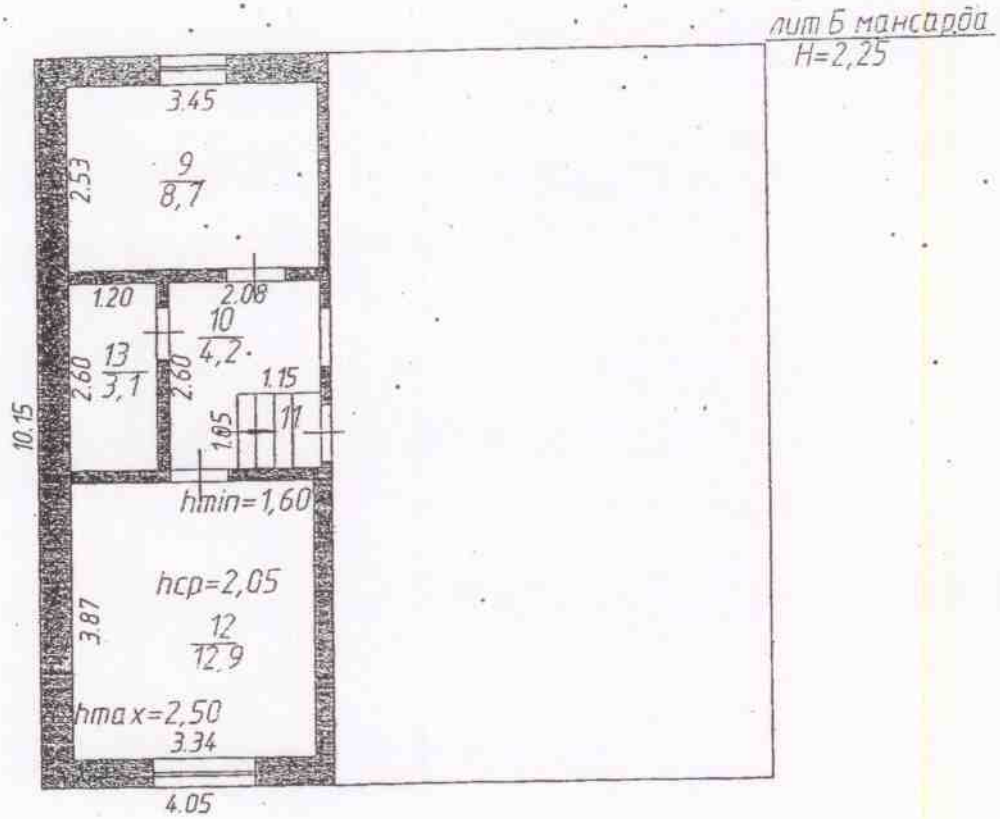
ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:
Заместитель управляющего
Краснодарским отделением
№ 8619

Покупатель:

_____ Р.Р. Гагаулин _____

Пэтажний план Объекта (жилой дом)



ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:
Заместитель управляющего
Краснодарским отделением
№ 8619

Покупатель:

_____ Р.Р. Гатаулин

Приложение №3
к договору купли- продажи №___ от _____ 2014 г.

АКТ
приема – передачи недвижимого имущества

г. Краснодар

« ___ » _____ 2014 года

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

, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, составили настоящий акт о передаче от Продавца Сбербанка России ОАО, Краснодарское отделение № 8619 к Покупателю

, согласно договора купли- продажи нежилого помещения от « ___ » _____ 2013 г. № _____

- Жилой дом, назначение: жилое, площадь: общая 157,6 кв.м., инвентарный номер : 03:408:002:000016660:0001. Литер: Б. Этажность:3. Подземная этажность: 0.

Кадастровый/условный номер Объекта: 23-23-12/046/2008-449.

Объект расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, с. Архипо-Осиповка, ул. Луговая, дом № 7.

Характеристики Объекта приведены также в поэтажном плане и экспликации, выданном ФГУП «Ростехинвентаризация» - Федеральное БТИ» (копия – в Приложении № 1 к Договору).

- Земельный участок, находящийся по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Геленджик, с. Архипо-Осиповка, ул. Луговая, дом № 7.

Площадь Земельного участка 634 (шестьсот тридцать четыре) кв.м.

Кадастровый номер: 23:40:10 03 061:26. Кадастровый номер внесен в государственный реестр «19» июля 2013 года.

Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

Характеристики Земельного участка приведены также в кадастровом паспорте земельного участка от 21.10.2013г. № 2343/12/13-91-7822 (копия – в Приложении № 2 к Договору).

Общая стоимость Имущества составляет _____ рублей

Общее техническое состояние Имущества удовлетворительное и пригодное для дальнейшего использования. Претензий у Покупателя к Продавцу по принимаемому Имуществу нет.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец:
Заместитель управляющего
Краснодарским отделением
№ 8619

Покупатель:

_____ Р.Р. Гатаулин