Примерная форма

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_

купли-продажи недвижимости нежилого назначения

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

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает:

- нежилое здание / часть здания / помещение / сооружение / объект незавершенного строительства , количество этажей \_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из :

1) комната (помещение, др.) № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м,

2) комната (помещение, др.) № \_\_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м; (далее именуемое «Объект») в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, являющимися неотъемлемой частью Договора (Приложение № \_\_);

- право аренды земельного участка, на котором расположен Объект, по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, кадастровый/условный номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Земельный участок») в соответствии с кадастровым паспортом на земельный участок от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ года, № \_\_\_\_.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, серия \_\_\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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. Выкуп права на заключение договора аренды земельного участка произведен Продавцом на основании договора №\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Право аренды»).

1.4. Объект находится на земельном участке кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м, целевое назначение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Земельный участок») в соответствии с кадастровым паспортом на земельный участок от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_\_\_\_\_.

1.5. Земельный участок используется Продавцом по договору аренды земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированному «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_\_\_\_.

1.6. Одновременно с передачей права собственности на Объект к Покупателю переходит право аренды Земельного участка. Переоформление прав на Земельный участок осуществляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.7. Продавец гарантирует, что Объект и Право аренды 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 № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_, выданными \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

1.8. Продавец не имеет перед третьими лицами долгов по оплате арендных платежей за Земельный участок, коммунальных и иных платежей по Объекту.

1.9. 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 Права аренды земельного участка и порядок расчетов**

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

2.2. Стоимость Права аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты), кроме того НДС 18% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты), итого с НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты).

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

2.4. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты) и состоит из:

- стоимости Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты), кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты), итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты);

- стоимости Права аренды Земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты) кроме того НДС 18% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты), итого с НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (наименование валюты).

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

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 настоящего Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

2.6. Счета-фактуры предоставляются Продавцом Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.7. Расходы по государственной регистрации 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 перехода права собственности от Продавца к Покупателю, Продавец обязан в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней возвратить Покупателю 100% стоимости Объекта и Права аренды, а Покупатель обязуется передать Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объект в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100% стоимости Объекта и Права аренды 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 и Права аренды в соответствии с п. 2.4 настоящего 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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) 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 и Права аренды 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 и Права аренды в соответствии с п. 2.4 настоящего 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 и эксплуатационных 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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) 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 \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.

3.2.11. По истечении срока, указанного п. 3.2.8 настоящего 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 настоящего Договора, Продавец не передаст Покупателю Объект, Продавец уплачивает Покупателю пеню в размере \_\_\_ %, включая НДС, от суммы, указанной в п. 2.4 настоящего Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.

4.3. В случае нарушения срока оплаты стоимости Объекта и Права аренды, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере \_\_\_ %, включая НДС, 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.

**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 настоящего 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 3 (трех) дней с даты изменения без заключения дополнительного соглашения к Договору.

9.3. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – Покупателю, 1 (один) экземпляр – Продавцу, 1 (один) 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: Покупатель:**

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

**Подписи Сторон**

От Продавца: От Покупателя:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ФИО, должность ФИО (для юридического лица – должность)

МП МП