

Приложение №2

к договору Поручения

№ _____ от _____ 2014 г.

Форма договора купли-продажи недвижимого имущества
Код формы: 012280045/1

ДОГОВОР № _____

купли-продажи недвижимости нежилого назначения

г. _____ « _____ » _____ 20 _____ г.

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России»), в лице _____ (должность, ФИО), действующего на именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____ (устава, положения о филиале, доверенности), с одной стороны, и _____ (полное и сокращенное наименование юридического лица, с _____ (паспортные данные физического лица), именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с _____ (паспортные данные физического лица), с _____ (паспортные данные физического лица), именуем _____ в дальнейшем «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 _____ (_____ кв.м, помещение, др.) № _____ общей площадью _____ кв.м, комната (помещение, др.) № _____ в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, (далее именуемое «Объект») в соответствии с поэтажным планом и экспликацией, выявляющимися неотъемлемой частью Договора (Приложение № _____);

- право аренды земельного участка, на котором расположен Объект, по адресу: _____, площадью _____ (_____), кадастровый/условный номер _____, целевое назначение _____, разрешенное использование _____, в _____ (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 _____ (дата) _____ сделана запись регистрации № _____; кадастровый (или условный) номер Объекта _____.

- 1 В случае, если Покупатель – юридическое лицо, продажей выражением «в лице _____ (должность, ФИО), действующего на основании _____ (устава, доверенности)».
- 2 Необходимо указать наименование объекта в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права.
- 3 Площадь указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).
- 4 Указывается при необходимости.
- 5 Третий абзац п. 1.1. исключать, если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавцом не производится.
- 6 Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.
- 7 Указывается наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

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. Зататок, уплаченный Покупателем оператору открытых аукционных торгов ОАО «Российский аукционный дом» (ОАО «РАД») 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 № _____ (наименование валюты), кроме того НДС 18% _____ (наименование валюты).

8 Пункт 1.3. исключитель, если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавцом не производится.

9 Если Продавцом производится выкуп права на заключение договора аренды земельного участка, то п. 1.5. исключитель.

10 В случае наличия ограничения или обременения – дополнить пунктом фразой «кроме — указать ограничение, обременение».

11 Указывается наименование уцелевшего выкупки.

12 Если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавцом не производится, то исключитель.

13 Если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавцом не производится, то исключитель.

14 Стоимость, указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора)

15 Если выкуп права аренды земельного участка Продавцом не производится, пункт 2.2. исключитель

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 аренды²⁴ в порядке и на условиях Договора.
3.2.2. Перед подписанием акта о приеме-передаче 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 аренды²⁴ в соответствии с п. 2.4. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект по акту о приеме-передаче.
3.2.4. С даты подписания акта о приеме-передаче Объекта нести эксплуатационные расходы по Объекту.

3.2.5. 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 и эксплуатации Договора по документам, необходимым для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по Объекту.

3.2.6. 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 осуществлять все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

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

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 пеню в размере — %²⁵, включая НДС²⁵.
4.3. В случае нарушения срока оплаты стоимости Объекта и Права аренды²⁶ — %²⁷, указанной суммой.

4.3. В случае нарушения срока оплаты стоимости Объекта и Права аренды²⁶ — %²⁷, указанной суммой, от сумм, указанной в п. 2.4. Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы, указанной в п. 2.4. Договора, за каждый день просрочки.

5. Особые условия

22. Количество дней указывается цифрами и прописью.
23. Если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавом не производится, из пункта 3.2.1. утомление Права аренды исключается.
24. Если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавом не производится, из пункта 3.2.3. утомление Права аренды исключается.
25. Если покупатель - юридическое лицо с общим режимом налогообложения. Если покупатель приобретает упрощенную систему налогообложения или является физическим лицом, фразу «включая НДС» исключить.
26. В случае, если выкуп права на заключение договора аренды земельного участка Продавом не производится, утомление о Права аренды из п. 4.3. исключить.
27. Размер неустойки в каждом случае должен быть экономически обоснован, исходя из условий договора и предположений обстоятельств его исполнения, и должен стимулировать контрагента на надлежащее исполнение своих обязательств.

Продавец:	Местонахождение:	Почтовый адрес:
Покупатель:	Местонахождение:	Почтовый адрес:

10. Адреса и реквизиты Сторон

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:

9. Заключительные положения

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.

8. Форс-мажор

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.

7. Условия изменения и расторжения договора

6.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6. Порядок разрешения споров

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

ФИО, должность

ФИО (для юридического лица – должность)

От Продавца:

От Покупателя:

Подписи Сторон

ИНН _____, ОГРН _____, ОКТО _____, КТП _____, Расчетный счет № _____ в _____ К/сч № _____ БИК _____ Телефон: (____) _____ 28	ИНН _____, ОГРН _____, ОКТО _____, КТП _____, Расчетный счет № _____ в _____ К/сч № _____ БИК _____ Телефон: (____) _____
---	---