|  |
| --- |
| УТВЕРЖДАЮ  Первый заместитель Председателя Правления  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Л.А. Хасис/  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.  Типовая форма договора:  Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения. Земельный участок находится в аренде.  Код формы: **012280046/1**  Наименование подразделения-разработчика: Департамент недвижимости и материально-технического обеспечения.  Сфера применения формы:   1. Имущество реализуется на торгах в форме открытого аукциона. 2. Центральный аппарат ОАО «Сбербанк России»; 3. Территориальные банки ОАО «Сбербанк России». |

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

купли-продажи недвижимости нежилого назначения

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

Открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОАО «Сбербанк России») [[1]](#footnote-1), 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)*[[2]](#footnote-2), 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:

- нежилое здание / часть здания / помещение / сооружение / объект незавершенного строительства[[3]](#footnote-3), количество этажей \_\_\_\_\_\_, общей площадью[[4]](#footnote-4) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящее из [[5]](#footnote-5):

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

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

* 1. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[6]](#footnote-6)6, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года (свидетельство о государственной регистрации права, бланк серии \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_, выдано «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указать наименование органа, выдавшего свидетельство)*); кадастровый (или условный) номер Объекта \_\_\_\_.
  2. Объект находится на земельном участке кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Земельный участок»), что подтверждается кадастровым паспортом на земельный участок от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_\_\_\_\_.
  3. Земельный участок используется Продавцом по договору аренды Земельного участка № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированному «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_\_\_\_.
  4. 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. [[7]](#footnote-7)7
  5. Продавец гарантирует, что Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц[[8]](#footnote-8)8, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_, выданными \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[9]](#footnote-9)9.

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

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту, а также по оплате арендных платежей за Земельный участок[[10]](#footnote-10)10.
  2. Покупатель произвел осмотр Объекта, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года. Покупатель приобретает Объект в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

1. Цена Объекта и порядок расчетов
   1. Цена Объекта, определенная по итогам аукциона, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[11]](#footnote-11)11 *(наименование валюты)*,кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*.
   2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[12]](#footnote-12)12 на основании Договора о задатке № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)* засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта, согласно условиям Договора поручения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты*), итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*.[[13]](#footnote-13)13
   4. Оплата оставшейся части[[14]](#footnote-14)14 цены Объекта по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 15 (пятнадцати) 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 Договора[[15]](#footnote-15)15.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

* 1. Счета-фактуры предоставляются Продавцом Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. 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 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Продавцом сообщения о таком отказе возвратить Покупателю 100% цены Объекта, а Покупатель обязуется передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объект в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объекта на счет Покупателя (в состоянии, в котором Покупатель принимал Объект от Продавца в соответствии с п. 3.1.1 Договора). Датой оплаты при этом считается дата списания денежных средств со счета Продавца.

1. Права и обязанности Сторон
   1. *Продавец обязуется*:
      1. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату цены Объекта в соответствии с п. 2.4[[16]](#footnote-16)16 Договора, на расчетный счет Продавца передать Покупателю Объект по акту о приеме-передаче.
      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. В течение 10 (десяти) 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.
      4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта до момента передачи Объекта по акту о приеме-передаче от Продавца Покупателю.
      5. В течение 10 (десяти) 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[[17]](#footnote-17)17.
   2. *Покупатель обязуется*:
      1. Оплатить цену Объекта в порядке и на условиях Договора.
      2. Перед подписанием акта о приеме-передаче осмотреть Объект и проверить его состояние.
      3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату цены Объекта в соответствии с п. 2.4.[[18]](#footnote-18)18 Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект по акту о приеме-передаче.
      4. В течение 10 (десяти) 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.
      5. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект нести расходы, связанные с содержанием Земельного участка, в том числе с уплатой арендных платежей[[19]](#footnote-19)19.
      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.
      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.
      8. Для Покупателя устанавливается срок, равный 20 (двадцать) 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.
      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.
      10. Покупатель возмещает Продавцу указанные в п.3.2.9 Договора расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.
      11. По истечении срока, указанного п. 3.2.8[[20]](#footnote-20)20 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту, уведомив об этом Покупателя.
2. Ответственность Сторон[[21]](#footnote-21)21
   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.

* 1. В случае, если в срок, установленный в п.3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю Объект, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере \_\_\_ % от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.
  2. В случае нарушения срока оплаты цены Объекта, предусмотренного п. 2.4. [[22]](#footnote-22)22 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере \_\_\_ %, включаяНДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы, указанной в п. 2.1 Договора.

1. Особые условия
   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.
2. Порядок разрешения споров
   1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
3. Условия изменения и расторжения договора
   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.
   2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
4. Форс-мажор
   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.
   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.
5. Заключительные положения
   1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   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.
   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.
   4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.
   5. Перечень приложений к Договору:

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: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.[[23]](#footnote-23)23 |

Подписи Сторон

От Продавца: От Покупателя:

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

ФИО, должность ФИО (для юридического лица – должность)

МП МП[[24]](#footnote-24)24

1. *В случае заключения Договора в Территориальном банке, текст преамбулы после слов: «ОАО «Сбербанк России»» и до слов: «именуемое в дальнейшем Продавец» дополнить словами: «в лице своего филиала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указать наименование Территориального банка, заключающего Договор)».* [↑](#footnote-ref-1)
2. *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-2)
3. *Необходимо указать наименование объекта в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права.* [↑](#footnote-ref-3)
4. *Площадь указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).*  [↑](#footnote-ref-4)
5. *Указывается при необходимости.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *6 Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *7 Пункты 1.3-1.5. указываются, если предметом Договора является купля-продажа здания.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *8 В случае наличия ограничения или обременения – дополнить пункт фразой «кроме \_\_\_\_указать ограничение, обременение».* [↑](#footnote-ref-8)
9. *9 Указывается наименование учреждения, выдавшего выписки.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *10 В случае, если предметом Договора не является купля-продажа здания, удалить текст, начиная со слов «а также, по оплате …».* [↑](#footnote-ref-10)
11. *11 Здесь и далее по всему тексту договора, при подобной редакции текста указывается цена цифрами и прописью.* [↑](#footnote-ref-11)
12. *12 Указать полное и сокращенное наименование организатора аукционных торгов.* [↑](#footnote-ref-12)
13. *13 В случае, если задаток по договору поручения подлежит возврату Единственному участнику аукциона вследствие признания аукциона несостоявшимся, удалить пункты 2.2 и 2.3 с соответствующим изменением последующих пунктов раздела.* [↑](#footnote-ref-13)
14. *14 В случае, если стороной по Договору является Единственный участник аукциона, удалить текст «оставшейся части».* [↑](#footnote-ref-14)
15. *15 В случае если цена определена в рублях, выражение «в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты…» исключить.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *16 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-16)
17. *17 Пункт 3.1.5 указывается, если предметом Договора является купля-продажа здания.* [↑](#footnote-ref-17)
18. *18 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-18)
19. *19 Данный пункт включается в случае, если предметом Договора является купля-продажа здания.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *20 В случае изменения порядкового номера пункта, указать соответствующий порядковый номер.* [↑](#footnote-ref-20)
21. *21 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.* [↑](#footnote-ref-21)
22. *22 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-22)
23. *23 Если покупатель – физическое лицо, в реквизитах указываются ФИО, ИНН, паспортные данные, номер лицевого счета.* [↑](#footnote-ref-23)
24. *24 Исключить, если Покупатель – физическое лицо.* [↑](#footnote-ref-24)