|  |
| --- |
| Типовая форма договора:  Код формы: **012280045/1** |
|  |
|  |

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимости жилого 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 обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями Договора:

- жилое помещение (квартиру, жилой дом, комнату и т.п.)[[3]](#footnote-3), расположенное на \_\_\_\_ этаже[[4]](#footnote-4), находящеесяпо адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ область (республика, край), город (поселок, деревня)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, корпус \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_\_, комната № \_\_\_ , состоящее из \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (количество комнат)[[5]](#footnote-5), общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) кв.м[[6]](#footnote-6), кадастровый / условный номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в соответствии с Кадастровым паспортом/экспликацией/техническим паспортом[[7]](#footnote-7) [[8]](#footnote-8)являющимся неотъемлемой частью Договора (Приложение №\_\_) (далее - **«Объект»**).

* 1. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[9]](#footnote-9)9, 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)*).
  2. Объект находится на земельном участке, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «Земельный участок») в соответствии с кадастровым паспортом на земельный участок от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, № \_\_\_.
  3. Земельный участок используется Продавцом на основании договора аренды Земельного участка № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, зарегистрированному \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  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. [[10]](#footnote-10)10
  5. Продавец гарантирует, что Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц[[11]](#footnote-11)11, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года, выданными \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[12]](#footnote-12)12.

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[[13]](#footnote-13)13.
  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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[14]](#footnote-14)14 *(наименование валюты)*. НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.
   2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[15]](#footnote-15)15 на основании Договора о задатке № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты),* засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта, согласно условиям Договора поручения № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года.
   3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта по Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты).* [[16]](#footnote-16)16 НДС не облагается согласно п.п. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ.
   4. Оплата оставшейся части цены[[17]](#footnote-17)17 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[[18]](#footnote-18)18.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

* 1. 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 Договора и 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 Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объект в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объекта на счет Покупателя. 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. [[19]](#footnote-19)19 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[[20]](#footnote-20)20.
   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.[[21]](#footnote-21)21 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. [[22]](#footnote-22)22
      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, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных 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[[23]](#footnote-23)23 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту, письменно уведомив об этом Покупателя.
2. **Ответственность Сторон[[24]](#footnote-24)24**
   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. [[25]](#footnote-25)25 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере \_\_\_ % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.

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. Объект 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) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[26]](#footnote-26)26.

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

1. **Порядок разрешения споров**
   1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
2. **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.
3. **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.
4. **Заключительные положения**
   1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации 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:

**-**

**-**

1. **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: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**[[27]](#footnote-27)27** |

**Подписи Сторон**

**От Продавца: От Покупателя:**

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

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

**МП МП[[28]](#footnote-28)28**

1. *В случае заключения Договора в Территориальном банке, текст преамбулы после слов: «ОАО «Сбербанк России»» и до слов: «именуемое в дальнейшем Доверитель» 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. *Подлежит указанию при реализации квартиры, комнаты.* [↑](#footnote-ref-4)
5. *Указывается при необходимости.* [↑](#footnote-ref-5)
6. *Площадь указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Ненужный текст исключить* [↑](#footnote-ref-7)
8. *При необходимости указать иные характеристики Объекта.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *9 Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *10 Пункты 1.3-1.5 указываются, если предметом Договора является жилой дом.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *11 В случае наличия ограничения или обременения – дополнить пункт фразой «кроме \_\_\_\_указать ограничение, обременение».* [↑](#footnote-ref-11)
12. *12 Указывается наименование учреждения, выдавшего выписки.* [↑](#footnote-ref-12)
13. *13 В случае, если предметом Договора не является жилой дом, удалить текст, начиная со слов «а также, по оплате …».* [↑](#footnote-ref-13)
14. *14 Здесь и далее по всему тексту договора, при подобной редакции текста указывается цена цифрами и прописью.* [↑](#footnote-ref-14)
15. *15 Указать полное и сокращенное наименование организатора торгов.* [↑](#footnote-ref-15)
16. *16 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-16)
17. *17 В случае, если стороной по Договору является Единственный участник аукциона, удалить текст «оставшейся части».* [↑](#footnote-ref-17)
18. *18 В случае, если цена определена в рублях, выражение «в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты…» исключить.* [↑](#footnote-ref-18)
19. *19 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *20 Пункт 3.1.5 указывается, если предметом Договора является жилой дом.* [↑](#footnote-ref-20)
21. *21 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-21)
22. *22 Данный пункт включается в случае, если предметом Договора является жилой дом.* [↑](#footnote-ref-22)
23. *23 В случае изменения порядкового номера пункта, указать соответствующий порядковый номер.* [↑](#footnote-ref-23)
24. *24 Размер неустойки в каждом случае должен быть экономически обоснован, исходя из условий договора и предполагаемых обстоятельств его исполнения, и должен стимулировать Стороны на надлежащее исполнение своих обязательств.* [↑](#footnote-ref-24)
25. *25 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-25)
26. *26 Указывается при необходимости.* [↑](#footnote-ref-26)
27. *27 Если покупатель – физическое лицо, в реквизитах указываются ФИО, ИНН, паспортные данные, номер лицевого счета.* [↑](#footnote-ref-27)
28. *28 Исключить, если Покупатель – физическое лицо.* [↑](#footnote-ref-28)