

Приложение № 2
к Договору поручения

№ _____ от _____

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») ⁵, 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) ⁶, именуемое 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 передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает:

- нежилое здание / часть здания / помещение / сооружение / объект незавершенного строительства ⁷, количество этажей _____, общей площадью ⁸ _____ (_____) кв.м, расположенное по адресу: _____, состоящее из ⁹:

⁵ 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)».

⁶ 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...».

⁷ Необходимо указать наименование объекта в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права.

⁸ Площадь указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).

⁹ Указывается при необходимости.

- 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 № ____).
- 1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____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 _____.
- 1.3. Продавец гарантирует, что Объект в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременен другими правами третьих лиц⁸, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № _____ от _____, выданными _____⁹.
Продавец обязуется сохранить такое положение Объекта до перехода права собственности на него к Покупателю.
- 1.4. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту.
- 1.5. Покупатель произвел осмотр Объекта, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «___» _____ года. Покупатель приобретает Объект в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

2. Цена Объекта и порядок расчетов

- 2.1. Цена Объекта, определенная по итогам аукциона, составляет _____ (_____) ¹¹ (наименование валюты), кроме того НДС 18% в размере _____ (_____) (наименование валюты), итого с учетом НДС _____ (_____) (наименование валюты).
- 2.2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов _____ 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 _____.
- 2.3. 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
- 2.4. Оплата оставшейся части¹⁴ цены Объекта по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

⁶ Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.

⁸ В случае наличия ограничения или обременения – дополнить пункт фразой «кроме _____указать ограничение, обременение».

⁹ Указывается наименование учреждения, выдавшего выписки.

¹¹ Здесь и далее по всему тексту договора, при подобной редакции текста указывается цена цифрами и прописью.

¹² Указать полное и сокращенное наименование организатора аукционных торгов.

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.

¹⁴ В случае, если стороной по Договору является Единственный участник аукциона, удалить текст «оставшейся части».

Расчеты по Договору производятся путем безналичного перечисления средств на расчетный счет Продавца, указанный в ст.10 Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

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

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 цены Объекта в соответствии с п. 2.4¹⁶ 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 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.
- 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 цену Объекта 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 цены Объекта в соответствии с п. 2.4.¹⁸ Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект по акту о приеме-передаче.
- 3.2.4. 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.

¹⁶ В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.

¹⁸ В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.

- 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 коммунальных и эксплуатационных договоров по Объекту.
- 3.2.6. 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.
- 3.2.7. 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.
- 3.2.8. 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.
- 3.2.9. Покупатель возмещает Продавцу указанные в п.3.2.8 Договора 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. 3.2.7²⁰ Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту, уведомив об этом Покупателя.

4. Ответственность Сторон²¹

- 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 пени в размере ____ % от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.
- 4.3. В случае нарушения срока оплаты цены Объекта, предусмотренного п. 2.4.²² Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере ____ %, включая НДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 10 % от суммы, указанной в п. 2.1 Договора.

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.

²⁰ В случае изменения порядкового номера пункта, указать соответствующий порядковый номер.

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.

²² В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.

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.

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 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:

-
-

10. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:	Покупатель:
_____, Местонахождение: _____, Почтовый адрес: _____, ИНН _____, ОГРН _____, КПП _____, ОКПО _____, _____, Расчетный счет № _____, К/сч № _____ в _____, БИК _____,	_____, Местонахождение: _____, Почтовый адрес: _____, ИНН _____, ОГРН _____, КПП _____, ОК- ПО _____, Расчетный счет _____ в _____, К/сч № _____,