|  |
| --- |
| УТВЕРЖДАЮ  Первый заместитель Председателя Правления  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Л.А. Хасис/  «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.  Типовая форма договора:  Договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения c земельным участком. Земельный участок находится в собственности ОАО «Сбербанк России».  Код формы: **012280047/1**  Наименование подразделения-разработчика: Департамент недвижимости и материально-технического обеспечения.  Сфера применения формы:   1. Реализация на торгах имущества в форме открытого аукциона единым лотом. 2. Центральный аппарат ОАО «Сбербанк России»; 3. Территориальные банки ОАО «Сбербанк России». |

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи объекта недвижимости нежилого назначения с земельным участком**

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 объекты недвижимости:

- нежилое здание/часть здания/помещение/сооружение/объект незавершенного строительства[[3]](#footnote-3), количество этажей \_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью[[4]](#footnote-4) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) квадратных метров, 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 №\_\_);

- земельный участок, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее именуемый - **«Земельный участок»**), что подтверждается кадастровым паспортом на земельный участок № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

* 1. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[6]](#footnote-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. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственностина основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[7]](#footnote-7), 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)*)[[8]](#footnote-8).
  3. Продавец гарантирует, что Объект и Земельный участок в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц[[9]](#footnote-9), что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_, выданными \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[10]](#footnote-10).

Продавец обязуется сохранить такой статус Объекта и Земельного участка до перехода права собственности на них к Покупателю.

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту и Земельному участку.
  2. Покупатель произвел осмотр Объекта и Земельного участка, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года. Покупатель приобретает Объект и Земельный участок в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

1. **Цена Объекта и Земельного участка и порядок расчетов**
   1. Цена Объекта и Земельного участка, определенная по итогам аукциона, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)[[11]](#footnote-11) *(наименование валюты)*, кроме того НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*,и включает в себя:

- стоимость Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*(наименование валюты)*, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*.

- стоимость Земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

* 1. 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 и Земельного участка.
  2. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта и Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, кроме того НДС в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты*), итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты) [[13]](#footnote-13)13*  и включает в себя:

- стоимость Объекта в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*.

- стоимость Земельного участка в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(наименование валюты)*. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

* 1. Оплата оставшейся части[[14]](#footnote-14)14 цены Объекта и Земельного участка 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 денежных 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 в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок 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 и Земельного участка, а Покупатель обязуется передать (вернуть) Продавцу по актам приема-передачи (возврата) Объект и Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объекта и Земельного участка 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 на расчетный счет Продавца денежных средств в счет оплаты цены Объекта и Земельного участка в соответствии с п.2.4. [[16]](#footnote-16)16 Договора передать Покупателю Объект и Земельный участок по актам о приеме-передаче (Приложения №\_\_\_ к Договору).
      2. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту и Земельному участку, 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 и Земельный участок.
      4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта и Земельного участка до момента передачи Объекта и Земельного участка по актам о приеме-передаче от Продавца Покупателю.
   2. *Покупатель обязуется*:
      1. Оплатить цену Объекта и Земельного участка в порядке и на условиях Договора.
      2. Перед подписанием актов о приеме-передаче осмотреть Объект и Земельный участок и проверить их состояние.
      3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в счет оплаты цены Объекта и Земельного участка в соответствии с пунктом 2.4. [[17]](#footnote-17)17 Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект и Земельный участок по актам 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 и Земельный участок.
      5. Одновременно с подписанием актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объекту и Земельному участку, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по Объекту.
      6. С даты (включая эту дату) подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту и Земельному участку на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
      7. Для Покупателя устанавливается срок в 20 (двадцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объекту и Земельному участку, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту и Земельному участку на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.
      8. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Объекта и Земельного участка, за период со дня подписания актов о приеме-передаче Объекта и Земельного участка от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объекту и Земельному участку.
      9. Покупатель возмещает Продавцу указанные расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.
      10. По истечении срока, указанного п. 3.2.7 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объекту и Земельному участку, письменно уведомив об этом Покупателя.
2. **Ответственность Сторон[[18]](#footnote-18)18**
   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 и Земельный участок, 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 и Земельного участка, предусмотренного п. 2.4.[[19]](#footnote-19)19 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере \_\_\_%, включая НДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

1. **Особые условия**
   1. Право собственности на Объект и Земельный участок 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:

-

-

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: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**[[20]](#footnote-20)20** |

**Подписи Сторон**

**От Продавца: От Покупателя:**

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

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

**М.П. М.П. [[21]](#footnote-21)21**

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. *Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.* [↑](#footnote-ref-6)
7. *Указывается документ-основание в соответствии со свидетельством о праве собственности.* [↑](#footnote-ref-7)
8. *Указать иные документы-основания при наличии таковых.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *В случае наличия ограничения или обременения – пункт дополнить фразой «…кроме \_\_\_\_указать ограничение, обременение\_\_\_\_\_».* [↑](#footnote-ref-9)
10. *Указывается наименование учреждения, выдавшего выписки.* [↑](#footnote-ref-10)
11. *Стоимость объекта указывается цифрами и прописью (по всему тексту договора).* [↑](#footnote-ref-11)
12. *12 Указать полное и сокращенное наименование организатора торгов.* [↑](#footnote-ref-12)
13. *13 В случае, если задаток по договору поручения подлежит возврату Единственному участнику аукциона вследствие признания аукциона несостоявшимся, удалить пункты 2.2-2.3 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 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-17)
18. *18 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-18)
19. *19 В случае изменения нумерации в разделе 2 указать соответствующий порядковый номер пункта.* [↑](#footnote-ref-19)
20. *20 Если покупатель – физическое лицо, в реквизитах указываются ФИО, ИНН, паспортные данные, номер лицевого счета.* [↑](#footnote-ref-20)
21. *21 Исключить, если Покупатель – физическое лицо.* [↑](#footnote-ref-21)