

Форма Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения

**ДОГОВОР № _____
купи-продажи недвижимости нежилого назначения**

г. _____

« ____ » _____ 20__ г .

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), 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), именуемый в дальнейшем «Продавец» с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____ с одной стороны, и __победитель торгов ОАО «РАД» _____ (указать полное и сокращенное наименование контрагента)⁴, 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

1.1. Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и оплачивает:

Объект 1: нежилое здание, этажность: 2 этажный, общей площадью 1070,6 кв.м, инв. № 020000013, лит.А, расположенное по адресу: Тульская область, Кимовский район, г. Кимовск, ул. Крылова, д. 11, с кадастровым (условным) номером 71:28:010113:82.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Объект 2: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для общественно-деловых целей, общая площадь 2900 кв.м, адрес объекта: установлено относительно ориентира нежилое здание – Сбербанк, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Кимовск, ул. Крылова, дом 11 с кадастровым (или условным) номером: 71:28:010113:20.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

Объект 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Акта государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию от 22.12.1995 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации 71-АГ № 734762 от 10 апреля 2013 года выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27 декабря 2001 года сделана запись регистрации № 71-01.11-4.2001-33.01.

Объект 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: договора купли-продажи от 30.04.2008 г. , что подтверждается свидетельством о государственной регистрации 71 АБ № 399067 от 22 июля 2008 года выданным Управлением Федеральной регистрационной службы по Тульской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 22 июля 2008 года сделана запись №.71-71-11/015/2008-123.

⁴ 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...».

1.2. Продавец гарантирует, что Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

Продавец обязуется сохранить такое положение Объектов до перехода прав собственности на них к Покупателю.

1.4. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объектам.

1.5. Покупатель произвел осмотр Объектов, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «____» _____ года. Покупатель приобретает Объекты в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

2. Цена Объектов и порядок расчетов

2.1. Цена Объектов, определенная по итогам аукциона, составляет _____ (_____) рублей, кроме того НДС 18% в размере _____ (_____) рублей, итого с учетом НДС _____ (_____), из них:

Начальная цена Объекта 1 устанавливается в размере _____ (_____) рубля, в том числе НДС 18% – _____ (_____) рублей.

Начальная цена Объекта 2 устанавливается в размере _____ (_____) рубля, НДС не облагается.

2.2. Оплата оставшейся части цены Объектов по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

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.

2.3. Счета-фактуры предоставляются Продавцом Покупателю в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты 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 Объектов, а Покупатель обязуется передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объекты в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % цены Объектов на счет Покупателя (в состоянии, в котором Покупатель принимал Объекты 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 20 (двадцати) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату цены Объектов в соответствии с п. 2.2 Договора, на расчетный счет Продавца передать Покупателю Объекты по акту о приеме-передаче.

3.1.2. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объектов передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объектам, 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 Объекты.

3.1.4. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объектов до момента передачи Объектов по акту о приеме-передаче от Продавца Покупателю.

3.1.5. Заключить с Покупателем Договор аренды, в порядке и на условиях, установленных в п. 3.1.11. настоящего Договора.

Покупатель обязуется:

3.1.6. Оплатить цену Объектов в порядке и на условиях Договора.

3.1.7. Перед подписанием акта о приеме-передаче осмотреть Объекты и проверить их состояние.

3.1.8. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату цены Объектов в соответствии с п. 2.2. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объекты по акту о приеме-передаче.

3.1.9. 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 Объекты.

3.1.10. Одновременно с подписанием акта о приеме-передаче Объектов принять от Продавца по акту всю имеющуюся техническую документацию, относящуюся к Объектам, и документы, необходимые для заключения коммунальных и эксплуатационных договоров по Объектам.

3.1.11. С даты (включая эту дату) подписания обеими Сторонами акта о приеме-передаче Объектов нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.

3.1.12. Для Покупателя устанавливается срок, равный 20 (двадцать) календарных дней с даты подписания обеими Сторонами акта о приеме-передаче Объектов, в течение которого Покупатель обязан переоформить соответствующие договоры по Объектам, и в течение которого Продавец продолжает оплачивать коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объектам на основании имеющихся у Продавца соответствующих договоров.

3.1.13. Заключить с Продавцом договор аренды нежилых помещений общей площадью 463,1 кв.м, номера на поэтажном плане 1-5,7-29, 33, 34, расположенных на 1 этаже здания Сбербанка, по адресу: Тульская область, Кимовский район, г. Кимовск, ул. Крылова, д. 11,

Арендная плата за пользование Помещением устанавливается из расчета 490 (Четыреста девяносто) рублей за один квадратный метр в месяц общей площади Помещения, включая НДС 18%. Сумма арендной платы в месяц составляет 226 919 (Двести двадцать шесть тысяч девятьсот девятнадцать) рублей, включая НДС.

Размер арендной платы может быть пересмотрен по соглашению Сторон не чаще одного раза в год, но не ранее, чем по истечении второго года аренды.

Договор аренды заключается сроком на 7 (семь) лет с возможностью его пролонгации по соглашению Сторон и возможностью досрочного прекращения действия Договора аренды, в порядке и на условиях, предусмотренных заключенным Договором аренды.

Условия Договора аренды распространяются на отношения Сторон, возникшие с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью Договора аренды.

3.1.14. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Объектов, за период со дня подписания акта о приеме-передаче Объектов от Продавца к Покупателю до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Объектам.

3.1.15. Покупатель возмещает Продавцу указанные в п.3.1.9 Договора расходы, включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.

3.1.16. По истечении срока, указанного в п. 3.1.8 Договора, Продавец вправе прекратить осуществление платежей по Объектам, уведомив об этом Покупателя.

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 Объекты, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1 % включая НДС, 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 Объектов, предусмотренного п. 2.2. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1 %, 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 Объекты переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области 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.

Настоящий договор находится в неразрывной правовой связи с Договором аренды нежилого помещения № ___ от __. __. 201__ года.

9.4. Перечень приложений к Договору:

- Приложение № 1- поэтажный план и экспликация.
- Приложение № 2- Форма Акта приема передачи.
- Приложение № 3. - Форма договора аренды нежилого помещения.

10. Адреса и реквизиты Сторон