

**Форма договора  
купи-продажи недвижимого имущества**

город Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) в лице заместителя управляющего-руководителя РСЦ Смоленским отделением № 8609 Ермаковича Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк и доверенности № 4- 567 от 15.02.2016 года, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, 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 объекты недвижимости (далее - Объекты):

Объект 1: Земельный участок, категория земель: земли поселений, общей площадью 2400 кв. м., адрес объекта: Смоленская область, г. Ярцево, ул. Чайковского с кадастровым (или условным) номером: 67:25:001 06 09:0039, ограничения (обременения) права: не зарегистрированы о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним «05» марта 2007 года сделана запись регистрации №67-67-09/033/2007-086

Объект 2: Здание, назначение: нежилое, 2 – этажный, общая площадь 1393,2 кв. м., адрес (местонахождение): Смоленская область, Ярцевский район, г. Ярцево, ул. Чайковского, д. 29, кадастровым номером 67:25:0010609:184 ограничения (обременения) права: не зарегистрированы о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним «12» марта 2014 года сделана запись регистрации № 67-67-04/077/2014-767

1.2. Продавец гарантирует, что Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданными \_\_\_\_\_.

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

1.3. Продавец не имеет перед третьими лицами долгов по оплате арендных платежей за Земельный участок, коммунальных и иных платежей по Объектам.

1.4. Покупатель произвел осмотр Объектов, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года. Покупатель приобретает Объекты в состоянии, указанном в данном Акте осмотра.

**2. Стоимость Объектов и порядок расчетов**

2.1. Стоимость Объекта 1 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС не облагается согласно подпункта б пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.2. Стоимость Объекта 2 составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_ копеек, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

2.3. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов \_\_\_\_\_ от Покупателя на основании Договора о задатке № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате стоимости Объектов, согласно условиям Договора поручения № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, кроме того НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, итого с НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из них :

- по Объекту 2 в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей , кроме того НДС 18% \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, итого с НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей ;

2.4. Подлежащая оплате стоимость Объекта 1(земельный участок) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. НДС не облагается согласно подпункта б пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.5. Подлежащая оплате оставшаяся часть стоимости Объектов составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из них - по Объекту 2 в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, кроме того НДС 18% в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, итого с учетом НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

2.6. Оплата оставшейся части стоимости по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента подписания Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

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

2.8. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты несет Покупатель. 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 7 (Семи) рабочих дней возратить Покупателю 100% стоимости Объектов, а Покупатель обязуется передать Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Объекты в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты перечисления Продавцом 100 % стоимости Объектов на счет Покупателя. 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 стоимости Объектов в соответствии с п. 2.6 Договора, на расчетный счет Продавца передать Покупателю Объекты по акту о приеме-передаче. Формой акта приема-передачи являются типовые унифицированные формы № ОС-1а, № ОС-1(земельный участок) утвержденные постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 21.01.2003 № 7.

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 5 (Пяти) 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.

### 3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить стоимость Объектов в порядке и на условиях Договора.

3.2.2. Перед подписанием акта о приеме-передаче осмотреть Объекты и проверить его состояние. Форма акта о приеме-передаче предусмотрена п. 3.1.1.

3.2.3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления денежных средств в оплату стоимости Объектов в соответствии с п. 2.4. и 2.5. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объекты по актам о приеме-передаче.

3.2.4. В течение 5 (Пяти) 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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.

3.2.7. Для Покупателя устанавливается срок, равный -----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.

3.2.8. 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.

3.2.9. Покупатель возмещает Продавцу указанные в п.3.2.8. расходы, включая НДС, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих расходы документов.

3.2.10. По истечении срока, указанного п. 3.2.7 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 Объект 1(Земельный участок), Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1 % от суммы, указанной в п. 2.4 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.

4.3. В случае если в срок, установленный в п.3.1.1 Договора, Продавец не передаст Покупателю Объекты 1-2, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,1 %, включая НДС, от суммы, указанной в п. 2.5 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10% от указанной суммы.

4.4. В случае нарушения срока оплаты Объекта 1 ( Земельный участок), предусмотренного п. 2.6. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1 %, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения срока оплаты Объектов 1-2, предусмотренного п. 2.6. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1 %, включая НДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

### **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 Калужской 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.

9.5. Перечень приложений к Договору:

Приложение № 1 - поэтажный план и экспликация.

### **10. Адреса и реквизиты Сторон**