**Форма Договора купли-продажи недвижимости нежилого назначения**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**купли-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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращенное наименование контрагента)*[[1]](#footnote-1), 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:

**Объект 1:** Помещение, назначение; нежилое, общая площадь 221,1 кв.м, помещение №1 этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11, с кадастровым номером 71:05:030203:848.

**Объект 2:** Помещение, назначение; нежилое, общая площадь 346,6 кв.м, помещение №2 этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11, с кадастровым номером 71:05:030203:846.

**Объект 3:** Помещение, назначение; нежилое, общая площадь 575,1 кв.м, помещение №3 этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11, с кадастровым номером 71:05:030203:849.

**Объект 4:** Помещение, назначение; нежилое, общая площадь 66,6 кв.м, помещение №4 этаж: подвал, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11, с кадастровым номером 71:05:030203:850.

**Объект 5:** Помещение, назначение; нежилое, общая площадь 83,2 кв.м, помещение №5 этаж: подвал, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11, с кадастровым номером 71:05:030203:851.

**Объект 6:** Помещение, назначение; нежилое, общая площадь 262,9 кв.м, помещение №6 этаж: подвал, адрес (местонахождение) объекта: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11, с кадастровым номером 71:05:030203:847.

**Объект 7:** Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации и обслуживания здания, общая площадь 2000 кв.м, адрес объекта: установлено относительно ориентира двухэтажное кирпичное нежилое здание банка, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Тульская область, Веневский район г. Венев, ул. Бундурина, д.11,с кадастровым номером: 71:05:030203:90.

* 1. 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. В отношении Объектов заключены следующие договоры аренды недвижимого имущества:

- Договор аренды № 3 от 22.09.2008г. помещения площадью 134,5м2, расположенные в подвале (часть Объекта № 6), срок аренды – 11 месяцев с автоматическим продлением в случае отсутствия возражений Сторон;

- Краткосрочный договор аренды № 1 от 13.10.2016г. помещения площадью 6,2м» (часть Объекта № 1), сорок аренды – 11 месяцев с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

- Краткосрочный договор аренды №\_12/16 от 10.08.2016г. помещения площадью 134,2м» (часть Объекта № 3), сорок аренды – 11 месяцев с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

- Краткосрочный договор аренды №\_13/16 от 15.09.2016г. помещения площадью 13,2м» (часть Объекта № 3), сорок аренды – 11 месяцев с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

- Краткосрочный договор аренды №\_14/16 от 20.09.2016г. помещения площадью 25,1м» (часть Объекта № 1), сорок аренды – 11 месяцев с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

- Краткосрочный договор аренды №\_15/16 от 19.09.2016г. помещения площадью 5,45м» (часть Объекта № 3), сорок аренды – 11 месяцев с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

- Краткосрочный договор аренды №\_16/16 от 19.09.2016г. помещения площадью 5,45м» (часть Объекта № 3), сорок аренды – 11 месяцев с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

* 1. - Краткосрочный договор аренды №1 от 01.07.2016г. помещения площадью 14,6м» (часть Объекта № 1), сорок аренды – 3 месяца с возможностью пролонгации на тот же срок при условии отсутствия возражения сторон;

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

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

**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 Объектов 1-6 устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рубля, в том числе НДС 18% –\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Начальная цена Объекта 7 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 днейс даты получения Продавцом сообщения о таком отказе возвратить 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*:

Оплатить цену Объектов в порядке и на условиях Договора.

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

3.1.6. Не позднее 5 (Пяти) 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. 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.

3.1.9. 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.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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.

3.1.12. 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.

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

3.1.14. Заключить с Продавцом договор аренды нежилого помещения № 2 общей площадью 346,6м2, расположенное на 1 этаже в здании по адресу: Тульская обл., г. Венев, ул. Бундурина, 11 (Объект 2).

Арендная плата за пользование Помещением устанавливается из расчета 360,00 (Триста шестьдесят) рублей включая НДС-18% за один квадратный метр в месяц. 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.

**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 % включаяНДС, 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 %, включаяНДС, 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.

* 1. Перечень приложений к Договору:
* Приложение № 1- Поэтажный план и экспликация.
* Приложение № 2- Форма Акта приема передачи.

**10. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ПАО Сбербанк**,  Местонахождение: **Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19**,  Почтовый адрес: **109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.8**,  ИНН **7707083893**, ОГРН **1027700132195**,  КПП **775002002**, ОКПО **23449381**,  Расчетный счет № **30301810900006004000**,  К/сч .№ **30101810400000000225** в **ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России**,  БИК **044525225**,  Телефон: **8 (495)785-45-53** | **Покупатель:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОКПО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  К/сч .№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  Телефон: (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |

1. ***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-1)