**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

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

|  |  |
| --- | --- |
| г. Омск | « » 20 г. |

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)** в лице своего филиала Западно-Сибирского банка, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице заместителя управляющего Омским отделением № 8634 ПАО Сбербанк Мусалимовой Светланы Сапаровны, действующего на основании Устава ПАО Сбербанк, Положения об Омском отделении № 8634 и доверенности № 1-295 от 22 марта 2017 года, с одной стороны,

и  именуемое 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 недвижимого имущества:

- Нежилое здание – Здание Сбербанка. Площадь: общая 2 075,30 кв. м. Количество этажей, в том числе подземных: 3. Адрес: Омская область, г. Омск, ул. 15-я Рабочая, д. 24. Кадастровый номер: 55:36:120307:5532 (далее по тексту «Объект»);

- Земельный участок площадью 1 281,00 кв. м., с кадастровым номером 55:36:120307:0028, предоставлен для общественно-деловых целей под строение, расположен на землях поселений относительно здания банка, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Октябрьский административный округ, ул. 15-я Рабочая, д. 24 (далее по тексту «Земельный участок»).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Постановления главы администрации г. Омска от 10.07.1995 г. № 822 П, что подтверждается регистрационным удостоверением от 09.11.1995 г. № 6293;

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 04.12.2003 г., № 127/543, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 55-01/00-43/2003-355 от 21.01.2004 года (свидетельство серия 55АА № 601927 от 21.01.2004 г.).

1.4. 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.

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

1.5. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных и иных платежей по Объекту и Земельному участку.

1.6. 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

2.1. Цена Объекта и Земельного участка, определенная по итогам аукциона, составляет руб. копеек, кроме того НДС в размере руб. коп., итого с учетом НДС руб. коп. и включает в себя:

- стоимость Объекта в размере руб. коп., кроме того НДС 20 % в размере руб. коп., итого с учетом НДС 20 % руб. копеек.

- стоимость Земельного участка в размере руб. коп. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору открытых аукционных торгов Акционерному обществу «Российский аукционный дом» (АО «РАД») на основании Договора о задатке № от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г., засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта и Земельного участка и составляет руб. коп., кроме того НДС в размере руб. коп., итого с учетом НДС руб. коп. и включает в себя:

- стоимость Объекта в размере руб. коп., кроме того НДС 20 % в размере руб. коп., итого с учетом НДС руб. коп.

- стоимость Земельного участка в размере руб. коп. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта и Земельного участка составляет руб. коп., кроме того НДС в размере руб. коп., итого с учетом НДС руб. 00 коп. и включает в себя:

- стоимость Объекта в размере руб. 64 коп., кроме того НДС 22 % в размере руб. 86 коп., итого с учетом НДС 20 %  
 руб. коп.

- стоимость Земельного участка в размере руб. копеек. НДС не облагается согласно подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

2.4. Оплата оставшейся части цены Объекта и Земельного участка по Договору осуществляется Покупателем в полном объеме в течение 10 (десяти) 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.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет Продавца.

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

2.6. 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

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Не позднее 10 (десяти) 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. Договора передать Покупателю Объект и Земельный участок по актам о приеме-передаче (Приложения № 2 к Договору).

3.1.2. 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.

3.1.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора, но не ранее поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в счет оплаты цены Объекта и Земельного участка, 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.

3.1.4. 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.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену Объекта и Земельного участка в порядке и на условиях Договора.

3.2.2. Перед подписанием актов о приеме-передаче осмотреть Объект и Земельный участок и проверить их состояние.

3.2.3. 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. Договора на расчетный счет Продавца принять у Продавца Объект и Земельный участок по актам о приеме-передаче.

3.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора, но не ранее поступления на расчетный счет Продавца денежных средств в счет оплаты цены Объекта и Земельного участка, 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. Одновременно с заключением Договора, Покупатель обязуется заключить с Продавцом долгосрочный договор аренды (далее по тексту «Долгосрочный договор аренды») и предоставить Продавцу во временное владение, пользование нежилые помещения первого этажа Объекта на следующих условиях:

• площадь аренды первого этажа 429,70 кв. м. Площадь аренды может быть изменена в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца (Арендатора) при условии письменного уведомления Покупателя (Арендодателя) не позднее, чем за 2 (два) месяца, без применения Покупателем (Арендодателя) штрафных санкций;

• ставка арендной платы руб./кв. м. в год (с учетом НДС, либо НДС не облагается, в зависимости от системы налогообложения применяемой Покупателем (Арендодателем)). Ставка аренды включает в себя платежи за пользование помещением и земельным участком, в том числе плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения Объекта;

• коммунальные услуги и услуги по эксплуатации (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) оплачиваются Продавцом (Арендатором) отдельно на основании показаний счетчиков, платежных документов выставленных снабжающими и обслуживающими организациями по действующим тарифам, нормативам и/или пропорционально арендуемой Продавцом (Арендатором) площади, без каких-либо дополнительных начислений со стороны Покупателя (Арендодателя);

• срок аренды - не менее 10 лет с возможностью досрочного расторжения в одностороннем внесудебном порядке по требованию Продавца (Арендатора) при условии письменного уведомления Покупателя (Арендодателя) не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения договора, без применения Покупателем (Арендодателя) штрафных санкций;

• индексация арендной платы по соглашению сторон - не чаще одного раза в год, начиная с третьего года срока аренды, согласно индексу потребительских цен за прошедший календарный год, публикуемому на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации www.gks.ru, но не более чем на 5 (пять) %;

• с момента подписания акта приема-передачи Объекта к настоящему Договору уборку прилегающей к Объекту территории Покупатель (Арендодатель) производит собственными силами за счет собственных средств.

Покупатель (Арендодатель) обязуется взимать плату за аренду 429,70 кв. м. в соответствии с Долгосрочным договором аренды, а Покупатель (Арендодатель) обязуется оплачивать стоимость аренды.

Продавец (Арендатор) обязуется произвести работы по обособлению (далее по тексту «Работы по обособлению») арендуемых 429,70 кв. м. самостоятельно, за свой счет и закончить их в течение 5 (пяти) месяцев с момента подписания акта приема-передачи Объекта к настоящему Договору.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта к настоящему Договору, Покупатель (Арендодатель) обязуется предоставить Продавцу (Арендатору) взамен реконструируемых, без взимания дополнительной платы во владение и пользование, нежилые помещения Объекта второго этажа площадью 698,00 кв. м. на время производства Работ по обособлению. Уборку нежилых помещений Объекта второго этажа площадью 698,00 кв. м. во время проведения Работы по обособлению Продавец (Арендатор) производит собственными силами за счет собственных средств.

Арендная плата в соответствии с Долгосрочным договором аренды помещений, площадью 429,70 кв. м., подлежит внесению Продавцом (Арендатором) в полном объеме в соответствии с условиями данного договора.

3.2.7. Коммунальные услуги (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора и акта приема-передачи оплачиваются Продавцом (Арендатором) поставщикам коммунальных услуг в полном объеме за весь Объект.

Покупатель (Арендодатель) в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора и акта приема-передачи возмещает Продавцу (Арендатору) часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением), за площадь Объекта, которая не находилась во владении и пользовании Продавца (Арендатора).

Возмещаемая Продавцу (Арендатору) часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением) определяется на основании показаний счетчиков, платежных документов выставленных поставщикам коммунальных услуг по действующим тарифам, нормативам и/или пропорционально площади находящейся во владении и пользовании Продавца (Арендатора), без каких-либо дополнительных начислений со стороны Покупателя (Арендодателя).

Покупатель (Арендодатель) возмещает Продавцу (Арендатору) часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением), включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца (Арендатора) счета и копий подтверждающих расходных документов.

По истечении 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора и акта приема передачи Продавец (Арендатор) возмещает Покупателю (Арендодателю) часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией), за площадь Объекта, которая находилась во владении и пользовании Продавца (Арендатора).

Возмещаемая Продавцом (Арендатором) часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением и канализацией) определяется на основании показаний счетчиков, платежных документов выставленных поставщикам коммунальных услуг по действующим тарифам, нормативам и/или пропорционально площади находящейся во владении и пользовании Продавца (Арендатора), без каких-либо дополнительных начислений со стороны Покупателя (Арендодателя).

Продавец (Арендатор) возмещает Покупателю (Арендодателю) часть стоимости коммунальных услуг (пользование электроэнергией, водо-, теплоснабжением), включая НДС, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Покупателя (Арендодателя) счета и копий подтверждающих расходных документов.

3.2.8. Покупатель (Арендодатель) по истечению 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора и акта приема-передачи обязуется нести все коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту и Земельному участку на основании заключенных Покупателем (Арендодателем) соответствующих договоров.

3.2.9. Для Покупателя (Арендодателя) устанавливается срок в 3 (три) месяца с даты подписания настоящего Договора и акта приема-передачи, в течение которого Покупатель (Арендодатель) обязан переоформить соответствующие договоры по Объекту и Земельному участку.

3.2.10. После истечения 3 (трех) месяцев с даты подписания настоящего Договора и акта приема-передачи, Продавец (Арендатор) прекращает оплату поставщикам коммунальных услуг в полном объеме за весь Объект.

1. Ответственность Сторон

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

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 и Земельный участок, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,02% 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 и Земельного участка, предусмотренного Договором, а также сроков возмещения сумм по п. 3.2.7 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,02 %, включая НДС, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Стороны обязуются сохранять режим конфиденциальности в отношении условий Договора и всей информации, полученной в связи с ним. Стороны не вправе раскрывать эту информацию третьей стороне без предварительного письменного согласия на то другой Стороны, за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.5. При не заключении и/или невозможности заключения сторонами Договора аренды в порядке, на условиях и сроки, установленные п. 3.2.6 настоящего Договора, в том числе, но не исключительно, по причине отказа Покупателя, бездействии и/или ином уклонении от заключения Договора аренды, предложении заключения Договора аренды на иных условиях, чем предусмотрено п. 3.2.6 настоящего Договора, невозможности заключения Договора аренды по причине утраты Покупателем права собственности на Объект (его часть) и отказе нового собственника от заключения Договора аренды, бездействии и/или ином уклонении, предложении заключения Договора аренды на иных условиях, чем предусмотрено п. 3.2.6 настоящего Договора, а также в иных случаях (кроме случаев отказа от заключения Договора аренды со стороны Продавца), Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, штраф в размере руб. в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня заявления Продавцом такого требования, а также сверх указанной суммы штрафа возмещает все убытки, причиненные Продавцу в связи с не заключением такого Договора аренды.

1. Особые условия

5.1. 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.

1. Порядок разрешения споров

6.1. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Омской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

1. 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.

1. 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.

1. 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. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера» (Приложение № 3 к Договору).

9.4. 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.

9.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

9.6. Перечень приложений к Договору:

- Приложение № 1 – поэтажный план;

- Приложение № 2 – акт приема передачи;

- Приложение № 3 – Гарантиях по недопущению действий коррупционного характера

1. Адреса и реквизиты Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Покупатель:** | **Продавец:** |
|  | **ПАО Сбербанк** |
|  | Место нахождения: 117997, г. Москва,  ул. Вавилова, д. 19;  Адрес для направления письменной корреспонденции: 644024, г. Омск, ул. М. Жукова, д. 4, к.1;  ИНН: 7707083893;КПП: 720302020;  Р/с 603 11 810 5 6700 020 00 00;  К/счёт 30101810800000000651;  в Отделении по Тюменской области Уральского главного управления ЦБ РФ; БИК 047102651; ОКВЭД 65-12; ОКПО 09227952;ОГРН 1027700132195;  Контактный телефон: 8-(3812) 279-778. |
| **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / /  м. п. | **От Продавца:**  Заместитель управляющего  Омским отделением № 8634  ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Мусалимова С.С./  м. п. |
|  |  |