*Приложение*

*к информационному сообщению о торгах:*

*примерная форма договора купли-продажи Объекта 1*

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ « \_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Продавец»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, на основании протокола подведения итогов аукциона от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях настоящего Договора объект недвижимости (далее – Объект), принадлежащий Продавцу на праве собственности:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *(указывается характеристика Объекта в соответствии с документацией)*

Объект расположен на земельном участке, указанном в пункте 1.1.2. Договора.

1.1.2. Земельный участок (далее – «Земельный участок») со следующими характеристиками: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[1]](#footnote-1).

Земельный участок принадлежит Продавцу на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[2]](#footnote-2) на основании \_\_\_\_\_\_[[3]](#footnote-3), что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Объект расположен на земельном участке по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, разрешенное использование: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Земельный участок).

Право аренды Земельного участка подлежит передаче Покупателю на основании договора уступки права аренды, заключенного Продавцом (Правообладателем) и Покупателем (Правоприобретателем) по итогам аукциона одновременно с настоящим Договором.

1.2. Продавецгарантирует, что подлежащий передаче Покупателю на условиях настоящего Договора Объект не продан, не передан в уставный капитал каких-либо организаций, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не обременен иными правами третьих лиц, за исключением обременений (ограничений), указанных в настоящем Договоре.

* 1. Покупатель произвел осмотр Объекта, о чем Сторонами составлен Акт осмотра от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ года. Покупатель принимает Объект в состоянии, указанном в Акте осмотра.
  2. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов и по иным платежам.

1.5. На момент заключения Договора Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта и документацией к нему, претензий не имеет.

**2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Задаток, полученный организатором торгов - акционерным обществом «Российский аукционный дом», ОГРН 1097847233351, ИНН 7838430413, место нахождения: Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. В(далее – Аукционный дом) от Покупателя на основании Договора о задатке № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Объекта.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 20%.

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены Объекта, указанную в п. 2.3. Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора путем безналичного перечисления денежных средства на счет Продавца.

**3. Обязанности Сторон**

**3.1. Обязанности Продавца:**

3.1.1. Совместно с Покупателем представить в орган регистрации прав требуемые от Продавца документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, в порядке и сроки, предусмотренные п. 6.1. Договора.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по акту приема-передачи Объекта, который подлежит подписанию в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дней с даты выполнения обязанности по оплате цены Объекта в полном объеме.

3.1.3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта осуществить передачу Покупателю всей имеющейся технической документации, относящейся к Объекту, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров.

3.1.4. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.2. Обязанности Покупателя:**

3.2.1. Оплатить цену Объекта в сроки, размере и способом, предусмотренными настоящим Договором. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается исполненной с момента зачисления суммы, указанной в п. 2.3. Договора, на счет Продавца.

3.2.2. Совместно с Продавцом представить в орган регистрации прав документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, в порядке и сроки, предусмотренные п.6.1. Договора.

3.2.3. Принять от Продавца Объект и подписать акт приема-передачи Объекта в срок и порядке, предусмотренные п. 3.1.2. Договора.

3.2.4. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Объекту.

3.2.5. Уведомить Продавца и Аукционный дом о факте государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект в срок не позднее 3 (трех) дней с момента получения выписки из ЕГРН, выданной органом регистрации прав и подтверждающей факт государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, с представлением Продавцу и Аукционному дому нотариальных копий указанной выписки.

3.2.6. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, за предоставление не соответствующей действительности информации, за непредоставление информации, которая им была известна либо которая должна была быть известна и имевшей существенное значение для заключения Договора.

4.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с требованиями законодательства РФ и Договором.

4.3. За нарушение срока внесения денежных средств, указанного в п. 2.4. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

4.4. Стороны признают существенным нарушением Договора просрочку исполнения Покупателем денежных обязательств более чем на 10 (десять) рабочих дней.

В случае нарушения Покупателем срока перечисления денежных средств, установленного п. 2.4. Договора, на срок более 10 (десяти) рабочих дней, Продавец может отказаться от настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

Договор считается расторгнутым с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от Договора, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Покупателю такого уведомления. Уведомление направляется по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре, ценным письмом с описью вложения, а в копии передается для сведения Аукционному дому.

В случае расторжения Договора задаток, указанный в п. 2.2. Договора, Покупателю не возвращается и распределяется между Продавцом и Аукционным домом в соответствии с заключенным между ними договором.

**5. Возникновение права собственности**

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности на Объект в органе регистрации прав.

5.2. В случае приостановления/отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора.

При невозможности осуществления перехода права собственности в разумный срок по не зависящим от Сторон обстоятельствам любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны. При этом Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по акту приема-передачи Объект в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в счет оплаты Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта (возврата Объекта Продавцу).

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.1.2., п. 3.2.3. Договора.

**6. Особые условия**

6.1. Стороны договорились, что подача необходимых документов в орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект производится Сторонами в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента зачисления денежных средств в счет оплаты цены Объекта на счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в полном объеме.

6.2. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект несет Покупатель, если иное не установлено законом.

**7. Заключительные положения**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

7.2. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны принимают меры к тому, чтобы между ними в период исполнения Договора постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь). Обмен корреспонденцией осуществляется по адресам и реквизитам, указанным в разделе 8 Договора.

Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.

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

7.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров, а при недостижении положительного результата в арбитражном суде или суде общей юрисдикции в соответствии с их компетенцией по месту нахождения Объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, 1 (один экземпляр) – для органа регистрации прав.

**8. Реквизиты и подписи Сторон**

**Продавец:**

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

**Покупатель:**

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

|  |
| --- |
| Приложение № \_\_  к договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  купли-продажи  от “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г. |

**Гарантии по недопущению действий коррупционного характера**

1. Реализуя принятые ПАО Сбербанк (далее по тексту – Банк) политики по противодействию коррупции и управлению конфликтом интересов[[4]](#footnote-4) и сознавая свою ответственность в укреплении конкурентных отношений и неприятие всех форм коррупции[[5]](#footnote-5), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[6]](#footnote-6) гарантирует соблюдение в рамках исполнения заключенного договора с Банком, в том числе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений, следующих **принципов**:

* неприемлемость любых коррупционных действий, совершенных прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме (передача денег, ценностей, иного имущества, оказание услуг имущественного характера, предоставление иных имущественных прав), независимо от цели, включая упрощение процедур, обеспечение преимуществ, получение выгод и др.;
* необходимость объединения усилий по недопущению и противодействию коррупции, что способствует повышению доверия и уважения между контрагентами и Банком, укреплению деловых отношений;
* понимание, что коррупционные нарушения приносят значительный ущерб публичным интересам, а также сторонам деловых отношений, поскольку действия лиц коррупционного характера преследуют корыстный интерес и являются формой незаконного приобретения выгод и преимуществ, создают условия для распространения преступности, включая отмывание доходов, полученных преступным путем, а также препятствуют добросовестной конкуренции;
* неприемлемость игнорирования, в том числе непринятие активных мер по контролю, выявлению и искоренению фактов совершения действий контрагентами (в том числе их работниками) коррупционного характера (в том числе участие или разработка коррупционных схем, в результате которых один контрагент либо группа извлекает (либо намерена извлечь) выгоды и преимущества за счет других путем незаконных действий (бездействия));
* внедрение лучших практик реализации антикоррупционных программ и деловое сотрудничество в этой области.

2. Выражая согласие с указанными принципами Банк, в процессе установления, реализации, изменения и расторжения договорных отношений действующий как Заказчик, и подписавшие указанный документ лица/лицо (далее – Участники или Участник, действующие как юридическое лицо вне зависимости от формы собственности, сферы и территории деятельности или индивидуальный предприниматель), вместе именуемые Стороны, принимают на себя следующие **обязательства**:

2.1. Стороны должны всемерно способствовать исключению из делового оборота, в том числе в отношениях с органами власти, фактов коррупционного поведения, внедрению принципов открытости и добросовестности при ведении предпринимательской деятельности, уважения правил конкурентной среды.

2.2. Стороны не должны осуществлять деятельность, направленную на легализацию денежных средств, полученных преступным путем, или содействовать в ее осуществлении.

2.3. Стороны не должны совершать действия (бездействие), создающие угрозу возникновения конфликта интересов[[7]](#footnote-7). Участник обязан сообщать Банку о ставших известных ему обстоятельствах, способных вызвать конфликт интересов на этапе инициации процесса установления договорных отношений.

2.4.[[8]](#footnote-8) Участник отказывается от незаконного получения преимуществ, реализуя свои интересы с учетом принятой им политики по противодействию коррупции, в которой предусмотрен отказ от предложений или получения подарков и оплаты расходов, когда подобные действия могут повлиять на исход коммерческой сделки и/или на принятие решения должностным лицом (работником), исходя из корыстной заинтересованности.

Участник придерживается установленного им порядка при передаче или получении подарков, оплаты услуг, основанных на принципах прозрачности, добросовестности, разумности и приемлемости таких действий и правил гостеприимства.

В случае незаконного предложения или передачи подарка или оплаты расходов, или предоставления или получения иной выгоды или преимущества в любой форме, а равно любые коррупционные действия, совершенные Участником прямо или косвенно, лично или через посредничество третьих лиц, в любой форме, в том числе в нарушение обязательств, предусмотренных п. 2.3 настоящих Гарантий, Участник обязан уплатить штраф Банку в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей в срок не позднее 10 (десять) календарных дней, с даты получения требования Банка.

2.5. Участник обязан незамедлительно сообщать Банку, с подтверждением достоверности сведений, о фактах неблагонадежного поведения работников (своих или Банка) либо их необоснованного бездействия в ходе установления, реализации, изменения и расторжения договорных отношений, а равно о случаях незаконного (т.е. без письменного согласия Банка) получения конфиденциальной и/или иной охраняемой законом информации от руководителей и/или работников и/или представителей Банка, или аффилированных (зависимых) лиц Банка, или от третьих лиц, в том числе членов семей работников Банка.

Банк проводит мероприятия по проверке полученных от Участника фактов неблагонадежного поведения работника Банка (в результате внутреннего служебного расследования или в связи с привлечением виновного лица к административной/уголовной ответственности), и в случае выявления объективных данных, свидетельствующих о коррупционном поведении работника, Банк выплачивает вознаграждение Участнику в размере 5000000,00 (пять миллионов) рублей, которое включает все применимые налоги в соответствии с законодательством Российской Федерации, но не более 10 (десять) % от общей стоимости договора, не позднее 10 (десять) рабочих дней.

В случае выявления Банком фактов незаконного получения Участником конфиденциальной или иной охраняемой законом информации Участник обязан возместить убытки Заказчика, а также уплатить штраф в размере 10 (десять) % от общей стоимости договора, но не менее 5000000,00 (пять миллионов) рублей, не позднее 10 (десять) календарных дней с даты получения требования Банка. Штраф Участником не уплачивается в случае, если выявлению факта незаконного получения конфиденциальной информации способствовало сообщение об этом факте, полученное от Участника до начала проверки Банком.

2.6. Участник не должен давать обещания и предложения, передавать или получать лично или через представителей или третьих лиц неправомерной выгоды или преимущества в любой форме любому руководителю или работнику Банка/представителю Банка/аффилированному (зависимому) лицу Банка, либо членам семьи работников/представителей Банка либо совершать недобросовестные действия против Банка.

2.7. Заказчик вправе при установлении, изменении, расторжении договорных отношений учитывать фактор несоблюдения Участником антикоррупционных обязательств, а также степень неприятия Участником коррупции при ведении предпринимательской деятельности.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОТ ПРОДАВЦА:** |  | **ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(должность, сокращенное наименование)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(должность, сокращенное наименование)* |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(подпись) (ФИО.)* |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *(подпись) (ФИО)* |
| М.П. |  | М.П. |

1. Приводится имеющееся описание Земельного участка и его характеристики (адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка, категория земель, разрешенное использование и целевое назначение, иные характеристики). [↑](#footnote-ref-1)
2. Указать вид права, при его наличии. При отсутствии оформленных прав данный абзац не приводится полностью. [↑](#footnote-ref-2)
3. Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов. [↑](#footnote-ref-3)
4. <http://www.sberbank.ru/moscow/ru/about/csr/anticorruption/> [↑](#footnote-ref-4)
5. Под коррупцией понимается - злоупотребление служебным положением, дача или получение взятки, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп либо иное незаконное использование физическим лицом своего должностного положения вопреки законным публичным интересам в целях получения имущества или любой иной выгоды имущественного характера (денег, ценностей, иного имущества или услуг имущественного характера, иных имущественных прав) для себя или для других лиц либо незаконное предоставление такой выгоды указанному лицу другими физическими лицами в своих интересах или в интересах других лиц или от имени или в интересах юридического лица. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указать сокращенное наименование контрагента [↑](#footnote-ref-6)
7. Под конфликтом интересов понимается прямое или косвенное противоречие между имущественными и иными интересами Сторон, в результате которого действия (бездействие) одной стороны могут иметь неблагоприятные последствия для другой стороны, за исключением противоречий интересов, возникающих в ходе переговоров по коммерческим условиям в рамках обычной хозяйственной деятельности, условия осуществления которой раскрыты или должны были быть заведомо известны стороне переговоров. [↑](#footnote-ref-7)
8. При необходимости, в ряде обстоятельств, сумма минимального штрафа, предусмотренного п. 2.4 и п. 2.5 Гарантий, а также сумма вознаграждения, предусмотренного п. 2.5 Гарантий, могут быть изменены распоряжением руководителя функционального блока Банка, в который входит подразделение, обеспечивающее заключение договора с контрагентом/решением уполномоченного коллегиального органа. [↑](#footnote-ref-8)