**ДОГОВОР №**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Екатеринбург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., удостоверенной Тронд Татьяной Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа: город Екатеринбург Свердловской области Дудкиной Светланы Леонидовны и зарегистрированной в реестре: № 66/12-н/66-2019-2-549, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
	1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество (далее – «Имущество»):
		1. Нежилое помещение, общей площадью **98,9 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м** (далее – Объект), кадастровый номер – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: **Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ватутина, 57 строение 1**. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Объект расположен на земельном участке, указанном в п.1.1.2.
		2. Земельный участок (далее – «Земельный участок») со следующими характеристиками: **\_\_\_\_\_\_ долей в праве собственности на земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м**, кадастровый номер - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по адресу: **Свердловская область, г. Первоуральск, ул. Ватутина, 57,** категория земель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
	2. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не обременено (не ограничено) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

Продавец обязуется сохранить такое положение Имущества до перехода права собственности на них к Покупателю.

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг и по иным платежам по Имуществу.
1. **Срок действия Договора**
	1. Договор признаётся заключённым в момент подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
2. **Порядок передачи Имущества**
	1. Продавец не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня поступления на счёт Продавца в полном объёме денежных средств в оплату стоимости Имущества (в соответствии с пунктом 4.1 Договора) передаёт Покупателю Имущество по Акту приёма-передачи (Приложение № 1) к Договору.
	2. Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей данного Имущества (его части).
	3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав.
	4. В случае приостановления/отказа органа, осуществляющего государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество 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 (разумными мерами) любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны с указанием даты расторжения.
	5. В случае передачи Продавцом Покупателю Имущества, не соответствующего условиям Договора о его качестве, Покупатель имеет право в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты передачи Имущества по своему выбору потребовать от Продавца: соразмерного уменьшения общей стоимости Имущества по Договору, безвозмездного устранения недостатков Имущества в разумный срок или возмещения своих расходов на устранение недостатков Имущества, а в случае существенного нарушения требований к качеству Имущества (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата уплаченной за Имущество денежной суммы.
3. **Оплата по Договору**
	1. Общая стоимость Имущества по Договору составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.,** в том числе НДС 20 % в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и включает в себя:
		1. Стоимость Объекта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, в том числе НДС 20 % в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
		2. Стоимость Земельного участка составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.
	2. Оплата Имущества осуществляется Покупателем единовременно, в полном объёме, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Договора.
	3. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств на счёт Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
	4. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество, несёт Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
	5. Счёт-фактура предоставляется в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.
	6. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, за период со дня подписания Акта приёма-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров по Имуществу, а также налог на имущество и земельный налог, - до даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счёта и копий подтверждающих документов.
	7. По истечении 1 (Одного) месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору Продавец вправе прекратить осуществление платежей по коммунальным, эксплуатационным, административно-хозяйственным и иным договорам в отношении Имущества, уведомив об этом Покупателя.
4. **Права и обязанности сторон**
	1. **Стороны обязуются:**
		1. В течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня подписания Акта приёма-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.
	2. **Продавец обязуется**
		1. Одновременно с подписанием Акта приёма-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Имуществу, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных и иных договоров.
	3. **Покупатель обязуется:**
		1. Принять и оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.
		2. С даты (включая эту дату) подписания Акта приёма-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Имуществу.
		3. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня регистрации перехода на Покупателя права собственности на Имущество переоформить договоры на коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы.
		4. Обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, указанные в пункте 4.6 Договора.
5. **Ответственность сторон**
	1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.2 Договора, а также срока возмещения расходов, установленного в пункте 4.6 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 (Ноль целых трёх десятых) %, включая НДС (если применимо), от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	3. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.2 Договора, более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней Продавец имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.
	4. В случае нарушения по вине Продавца срока передачи Имущества, установленного в пункте 3.1 Договора, Продавец уплачивает Покупателю, по требованию последнего, неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одной десятой) % от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки, но не более 10 (Десяти) % от этой стоимости.
	5. В случае, если Покупатель не по вине Продавца не принимает Имущество, то Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего и в установленные в нём сроки, неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одной десятой) % от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки, а также Продавец имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.
	6. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одной десятой) % от стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки.
	7. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора более чем на 30 (Тридцать) календарных дней Сторона, не нарушившая Договор, имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора.
	8. В случае нарушения сроков возврата Имущества (пункт 7.3 Договора) при расторжении Договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения обязательств, Покупатель обязан в сроки, установленные в требовании Продавца, уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одной десятой) %, включая НДС (если применимо) от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки, а в случае невозврата Имущества в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, в том числе при одностороннем отказе от исполнения обязательств – дополнительный штраф в размере 3 (Три) %, включая НДС (если применимо) от общей стоимости Имущества.
	9. В случае возврата Покупателем Имущества при расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, не в том состоянии, в котором он его получил, то Стороны фиксируют данные несоответствия в Акте возврата и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае неустранения (несвоевременного устранения/отказа от устранения) Покупателем выявленных Продавцом недостатков, Продавец вправе устранить их своими силами или с привлечением третьих лиц, а Покупатель обязуется возместить Продавцу все документально подтверждённые расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку, включая НДС, в размере 1/12 от общей стоимости Имущества. Продавец праве удержать сумму документально подтверждённых расходов и неустойки из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.
	10. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
6. **Изменение и расторжение Договора**
	1. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа.
	2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.
	3. При расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по Акту приёма-передачи Имущество в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца (не в худшем состоянии), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в оплату Имущества (без каких-либо иных выплат, процентов и компенсаций, за исключением санкций предусмотренных Договором (при их наличии)), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта возврата Имущества Продавцу.
7. **Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**
	1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.
	2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.
	3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.
	4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.
	5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (Шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.
8. **Конфиденциальность**
	1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признаётся любая информация, касающаяся предмета и содержания Договора, хода его выполнения и полученных результатов. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации. Такая информация не будет передаваться третьим сторонам без письменного разрешения другой Стороны и использоваться в иных целях, кроме выполнения обязательств по Договору.
	2. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	3. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на всё время действия Договора, а также в течение 3 (Трёх) лет после прекращения действия Договора.
	4. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.
9. **Порядок разрешения споров**
	1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путём переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.
	2. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 10.1 Договора, спор подлежит разрешению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Имущества в соответствии с действующим законодательством.
10. **Прочие условия**
	1. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам без предварительного получения письменного согласия на это от другой Стороны.
	2. Стороны принимают меры к тому, чтобы между Сторонами постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь). Обмен сообщениями и корреспонденцией ведётся на русском языке по адресам и реквизитам, указанным в разделе 13 Договора.
	3. 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.
	4. В ходе исполнения заключённого Договора запрещается подключение любого оборудования Покупателя к ИТ-инфраструктуре Продавца, а также допуск работников Покупателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Продавца.
	5. Договор составлен на русском языке в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца, 1 экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области.
	6. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
11. **Приложения к Договору**
	1. Приложение № 1. Акт приёма-передачи недвижимого имущества.
12. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:****ПАО Сбербанк****Юридический адрес:**117997 г. Москва, ул. Вавилова, 19**Наименование Филиала:**Свердловское отделение № 7003 **КПП:** 665843001 **Почтовый адрес:** 620014 г. Екатеринбург, ул. Бориса Ельцина, 3/2**Для расчётов:****Наименование:** Уральский банк ПАО Сбербанк**ИНН:** 7707083893**КПП:** 667102008**Расчётный счёт:** 60311810016000200000**Кор/счет:** 30101810500000000674вУральском главном управлении Центрального банка Российской Федерации**БИК:** 046577674 **Телефон:** 8 (343) 356-10-12 **Электронная почта:** vmplekhanov@sberbank.ru**Интернет-сайт:** [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) | **Покупатель:** |
|

|  |  |
| --- | --- |
|  **От Продавца:**  |  **От Покупателя:** |
|  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** |  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |

 |  |
|  |  |

 Приложение № 1

к Договору № купли-продажи недвижимого имущества

 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**АКТ**

**приёма-передачи недвижимого имущества**

 г.Екатеринбург «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_., удостоверенной Тронд Татьяной Андреевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа: город Екатеринбург Свердловской области Дудкиной Светланы Леонидовны и зарегистрированной в реестре: № 66/12-н/66-2019-2-549, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемый в дальнейшем **«Покупатель»,** с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», составили настоящий Акт приёма-передачи (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. На основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020 г. Продавец передаёт Покупателю, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее – «Имущество»):
	1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м**, кадастровый номер – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_расположен на земельном участке, указанном в п.1.2.

1.2. Земельный участок со следующими характеристиками: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, кадастровый номер - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по адресу: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

2. Техническое состояние Имущества удовлетворительное и позволяет использовать его в соответствии с целевым назначением.

3. Стороны в связи с передачей Имущества не имеют друг к другу никаких претензий.

|  |  |
| --- | --- |
|  **От Продавца:**  |  **От Покупателя:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **м.п.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |