**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**(НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ) №**

г. Саратов "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк в лице своего филиала Саратовского отделения № 8622 ПАО Сбербанк, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице заместителя управляющего Саратовским отделением №8622 ПАО Сбербанк Сухова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, Положения о филиале и доверенности № ПБ/773-Д от 20.03.2020 г., с одной стороны, и **\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, заключили настоящий предварительный договор купли-продажи недвижимости нежилого назначения (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны обязуются заключить в срок **до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года** Договор купли-продажи недвижимости нежилого помещения (далее - Основной договор) объектов недвижимости (далее – Объекты):

- нежилое помещение, общей площадью \_\_ кв.м., этаж: \_\_ (далее – Объект 1), входящего в состав \_\_\_, общая площадь \_\_\_ кв.м., этаж \_\_\_, расположенного по адресу (местонахождение): \_\_\_ (далее – Основной Объект).

- нежилое помещение, общей площадью \_\_ кв.м., этаж: \_\_ (далее – Объект 2), входящего в состав \_\_\_, общая площадь \_\_\_ кв.м., этаж \_\_\_, расположенного по адресу (местонахождение): \_\_\_.

Кадастровый номер Основного Объекта \_\_\_.

Объекты обозначены красными границами на Плане Основного Объекта в Приложении №1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью.

1.2. Основной Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_., что подтверждается \_\_\_, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_ \_\_\_ 20\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_.

1.3. Земельный участок, на котором расположен Объект, принадлежит Продавцу на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 1528 от 19.07.1999 г.

1.4. Объекты будут образованы вследствие разделения Продавцом Основного Объекта на два объекта недвижимости с их постановкой на кадастровый учет и последующей регистрацией права собственности на вновь образованные объекты недвижимости.

1.5. Продавец гарантирует, что Объекты в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц, задолженность за коммунальные и эксплуатационные услуги у Продавца отсутствует.

1.6. Стороны договорились заключить Основной договор на условиях, предусмотренных настоящим Договором:

1.6.1. Продавцу необходимо обязательное выполнение каждого из следующих условий:

- Основной Объект разделен на три объекта недвижимости (в том числе на Объекты) с их постановкой на кадастровый учет;

- Право собственности Продавца на Объекты зарегистрировано в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и подтверждено соответствующими документами;

- Направление Покупателю документов, указанных в данном пункте (в том числе: выписки из ЕГРН на Объекты, Технический паспорт/Технический план на Объекты).

1.7. В доказательство намерений Сторон заключить Основной договор и в качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору Покупатель уплачивает Продавцу обеспечительный платеж в сумме 200 000 **(Двести тысяч) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек** (далее – обеспечительный платеж) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора, в т.ч. 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек в счет оплаты стоимости Объекта 1, 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек, в счет оплаты стоимости Объекта 2. На момент заключения Сторонами Основного договора, уплаченный Покупателем обеспечительный платеж засчитывается в счет оплаты стоимости Объектов.

1.8. Стороны подтверждают, что указанные в п.1.1 Договора данные позволяют определенно установить Объекты.

1.9. На момент заключения Основного договора площадь Объектов может незначительно отличаться от площади Объектов, указанной в п.1.1. Договора, в связи с результатами уточнения площади Объектов органами БТИ для последующего внесения изменений в кадастровый учет**.**

1.10. Настоящий Договор является предварительным и содержит основные условия Основного договора, который будет заключен в последующем.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**2.1. Продавец обязуется:**

2.1.1. Выполнить условия, предусмотренные п.1.6.1. Договора и подготовить Объект к передаче.

2.1.2. Передать Покупателю Объекты по акту приема-передачи в срок до **"\_\_\_" \_\_\_\_ 20\_\_ г. при подписании Сторонами Основного договора и** при условии оплаты Покупателем обеспечительного платежа и суммы Основного договора согласно п.1.7., п.3.2. Договора. Продавец имеет право увеличить в одностороннем порядке срок передачи Объектов на срок не более 2 (Двух) месяцев, без применения штрафных санкций.

2.1.3. Совместно с Покупателем при условии выполнения Покупателем п.1.7., п.3.2. Договора представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

2.1.4. Обеспечить техническую возможность подключения Объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения).

2.1.5. Продавец обязуется не совершать с другими партнерами сделок в отношении Объектов, указанного в п. 1.1 настоящего Договора. В случае намерения у Продавца передачи части Основного Объекта в аренду, совершение сделки возможно с письменного согласия Покупателя.

**2.2. Покупатель обязуется:**

2.2.1. Уплатить обеспечительный платеж, указанный в п. 1.7. Договора, а также Сумму Основного договора, на условиях, предусмотренных п. 3.2 Договора.

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

2.2.3. Совместно с Продавцом при условии выполнения Покупателем п.1.7., п.3.2. Договора представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю в Управлении Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

2.3. Право собственности на Объекты перейдет к Покупателю от Продавца с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Объектов, составляет **\_\_\_\_ (\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - \_\_ (\_\_) рубль \_ копейки** (далее - Сумма Основного договора)**.**

3.2. Сумма Основного договора с учетом оплаты обеспечительного платежа, уплаченного Покупателем по настоящему Договору согласно п.1.7. вносится Покупателем в день подписания Сторонами Основного договора, но до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта согласно п.2.1.2. Договора в размере **\_\_ (\_\_) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 20% - \_\_ (\_\_) рубля \_\_ копейки.**

3.3. Все расчеты по настоящему и Основному договорам производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в п. 10.4. Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение сроков оплаты любого платежа, предусмотренного п. 1.7 и п. 3.2. Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,3 (ноль целых три десятых) %, включая НДС, от неуплаченной Покупателем Суммы Основного договора, за каждый день просрочки.

4.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне в полной сумме причиненные убытки.

4.3. В случае нарушения Сторонами срока заключения Основного договора в соответствии с п. 1.1. Договора, нарушившая Сторона уплачивает другой Стороне неустойку за нарушение обязательств в размере 0,3 (ноль целых три десятых) % от суммы, указанной в п. 3.1 Договора, за каждый день неисполнения обязательств.

4.4. Продавец вправе осуществлять удержание суммы неустойки за нарушение Покупателем обязательств по Договору из суммы обеспечительного платежа внесенного Покупателем согласно п.1.7. Договора.

4.5. Во всех других случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. В случае если одна из сторон будет уклоняться от заключения Основного договора, вторая сторона вправе обратиться суд в соответствии с действующим законодательством с требованием о понуждении заключить Основной договор.

4.7. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения Основного договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки (подтверждаются документально).

4.8. Продавец удерживает из сумм, причитающихся Покупателю, все налоги, подлежащие удержанию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. 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.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

6.2. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ 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 действующим законодательством РФ.

7.3. В случае отказа или необоснованного уклонения Покупателя, на срок более 20 рабочих дней от заключения Основного договора, от срока, указанного в п.1.1. Договора, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор (отказаться от исполнения от Договора), при этом обеспечительный платеж не подлежит возврату Продавцом Покупателю и остается у Продавца в качестве неустойки.

7.4. В случае отказа или необоснованного уклонения Продавца, на срок более 20 рабочих дней от заключения Основного договора, от срока, указанного в п.1.1. Договора, Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Продавец обязуется возвратить Покупателю обеспечительный платеж, а также уплатить Покупателю неустойку в размере обеспечительного платежа.

8. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ И ИНСАЙДЕРСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. По взаимному согласию Сторон, конфиденциальной признается любая информация, содержащая:

- Информацию об информационных технологиях, применяемых Продавцом, организации их защиты и безопасности;

- Сведения об организации защиты некомпьютерной конфиденциальной информации от утечки по техническим каналам;

- Сведения о технической укрепленности и средствах сигнализации, контроля доступа и видеоконтроля, которыми оборудован Объект и Основной объект.

- Информацию о месторасположении и размерах площадей, в которых осуществляются операции с денежной наличностью и другими ценностями;

- Сведения о применяемых банковских технологиях и оборудовании, о внедрении новых и модернизации ранее известных технологий и оборудования

- Сведения об условиях заключения настоящего Договора

- Иная информация, конфиденциальность которой определена действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Каждая из Сторон обеспечивает защиту конфиденциальной информации, ставшей доступной ей в рамках настоящего Договора, от несанкционированного использования, распространения или публикации.

8.3. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Вышеперечисленные обязательства действуют во все время исполнения обязательств по настоящему Договору между Покупателем и Продавцом, а также после исполнения обязательств по Договору или расторжения Договора.

8.5. Продавец обязуется обеспечить защиту переданной ему, либо полученной им инсайдерской информации, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

8.6. Любой ущерб, вызванный нарушением условий о защите инсайдерской информации, определяется и возмещается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. На дату подписания Основного договора Объект должен соответствовать состоянию и комплектации, указанные в Акте осмотра Объекта, согласно п.1.5. Договора.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объект, Стороны несут в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй - у Покупателя.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до вступления в силу Основного договора.

10.3. Приложения к Договору:

- приложение №1 – План Основного Объекта.

10.4. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк** | **Покупатель:** |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Продавца:**  Саратовского отделения №8622 ПАО Сбербанк  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  (подпись) МП | **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Приложение № 1

к предварительному договору

купли-продажи недвижимости

(нежилого помещения)

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г.

Поэтажный План Основного

объекта

|  |  |
| --- | --- |
| **От Продавца:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_/  (подпись) МП | **От Покупателя:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_/ |