**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)**

г. Когалым «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России»[[1]](#footnote-1), 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)* \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращённое наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_,[[2]](#footnote-2) 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 принять и оплатить следующее имущество (далее – «**Имущество**»):
      1. Недвижимое имущество (далее – «**Недвижимое имущество**»):
         1. Нежилое Здание, площадь 942,1 кв.м., количество этажей 3, в том числе число подземных: 1 (далее – «**Объект**»).

Кадастровый номер Объекта: 86:17:0010103:85.

Объект расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, д. 18.

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 10.09.1996г. и Постановления Администрации города «Об утверждении акта Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию здания Сберегательного банка №8413» № 423 от 24.11.1996г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 06.03.2004г. сделана запись о регистрации за № 86-01/12-4/2004-73, что подтверждается Свидетельством 86-АВ 032673 «О государственной регистрации права», выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре 01.06.2015.

* + - 1. Земельный участок (далее – «**Земельный участок**») со следующими характеристиками: земли поселений для размещения административного здания, площадью 1165 кв.м.

Кадастровый номер Земельного участка: 86:17:010103:0001.

Земельный участок расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, 18

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли продажи №47 находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.08.2004г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 09.09.2004г. за №86-01/12-9/2004-22, что подтверждается Свидетельством 86-АА 646971 «О государственной регистрации права» выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ханты-Мансийского автономного округа 09.09.2004г.

* + 1. Движимое имущество, перечень которого указан в Приложении № 3 к Договору (далее – «**Движимое имущество**»).
  1. 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 него к Покупателю.

* 1. Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных услуг и по иным платежам по Имуществу.
  2. Стороны обязуются одновременно с заключением Договора (в день заключения Договора) подписать договор аренды от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор аренды) о передаче Покупателем Продавцу за плату во временное владение и пользование части Объекта, указанной на плане серым цветом, который является Приложением № 2 к Договору (далее – часть Объекта), на следующих условиях:
     1. Площадь аренды 426,0 кв.м. (с допустимым отклонением +/- 10%). В т.ч. 265,0 кв.м. находится на первом этаже здания (помещения №№ 1 - 14 на плане (Приложение №2)), 161,0кв.м. – на втором этаже здания (помещения №№ 1 - 13 на плане (Приложение №2)). Площадь может быть изменена в одностороннем внесудебном порядке по требованию Арендатора при условии письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 2 (два) месяца, без применения Арендодателем штрафных санкций;
     2. Ставка арендной платы по помещениям первого этажа не более 14 508,00 руб./кв. м/год, по помещениям второго этажа не более 12 012 руб./кв. м/год. Ставка с учетом НДС либо НДС не облагается, в зависимости от системы налогообложения, применяемой Арендодателем;
     3. ставка арендной платы включает в себя плату за пользование помещениями и земельным участком, в том числе плату за услуги по эксплуатации, техническому обслуживанию систем жизнеобеспечения здания/помещения, согласно акта разграничения;
     4. коммунальные услуги оплачиваются Банком отдельно на основании показаний счетчиков и платежных документов, выставленных снабжающими и обслуживающими организациями по действующим тарифам и нормативам, без каких-либо дополнительных начислений со стороны арендодателя;
     5. 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) %;
     6. Срок аренды – не менее 10 лет, с возможностью одностороннего отказа во внесудебном порядке от исполнения договора (полностью/в части) по требованию Арендатора в любое время, без объяснения причин, в том числе, в отсутствие каких-либо нарушений со стороны арендодателя, при условии письменного уведомления арендодателя не позднее, чем за 2 (Два) месяца до даты отказа от исполнения договора, без применения арендодателем штрафных санкций;
     7. Возмещение Арендодателем неотделимых капитальных вложений при досрочном расторжении договора аренды по инициативе Арендодателя;
     8. При необходимости, размещение радиооборудования инкассации/сохранение размещения радиооборудования Банка на крыше и в помещениях текущего здания (включая гарантию сохранности оборудования, обеспечение электроснабжением, контроль пожарной сигнализации, проверки электрических сетей и кабельных трасс, оповещение о создавшихся аварийных ситуациях). Обеспечение круглосуточного свободного доступа   представителей Банка к размещенному оборудованию без дополнительных затрат по расходам на аренду и капитальных затрат;
     9. Беспрепятственный проезд специальных транспортных средств и их погрузку/разгрузку на прилегающей территории;
     10. Предоставление без дополнительной оплаты со стороны Банка места в помещениях электрощитовой, вентиляционной камеры и теплового пункта с целью установки оборудования необходимого для разделения ИСЖ и его нормального функционирования в соответствии с нормативными документами Банка (II категория электроснабжения помещений Банка (2 обособленных ввода), а также обеспечение беспрепятственный доступ к данным помещениям сотрудникам Банка.
  3. Стороны договорились, что заключение Покупателем и Продавцом Договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 1.4 Договора, является существенным условием Договора.
  4. Помимо прочего, установленного законодательством Российской Федерации, в случае незаключения Договора аренды в результате действий/бездействия Покупателя, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора и/или потребовать уплаты неустойки на условиях, предусмотренных Договором.

1. **Срок действия Договора**
   1. Договор признается заключенным 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 завершения работ по обособлению, но не позднее 9 (девяти) месяцев с момента подписания настоящего договора, при условии поступления на счет Продавца в полном объёме денежных средств в оплату стоимости Имущества (в соответствии с пунктом 4.3 Договора) передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.

При этом в случае, если Продавец готов передать Объект ранее указанного срока, Покупатель обязан оплатить стоимость Объекта в полном объеме в течении 10 (десяти) рабочих дней после уведомления Продавцом Покупателя. Передача реализованной части нежилого помещения производится в течении 10 (Десяти) рабочих дней со дня поступления в полном объеме денежных средств за нее. Уведомление может быть направлено на адрес электронной почты Покупателя, указанной в п.13 Договора купли-продажи, при этом днем получения Покупателем уведомления считается день отправки уведомления Банком.

* 1. Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей данного Имущества (его части).
  2. Право собственности на Недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а на Движимое имущество – с момента его передачи Продавцом Покупателю по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.
  3. В случае приостановления/отказа органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое 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), но не более 60 (шестидесяти) календарных дней, любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке с письменным уведомлением другой Стороны, с указанием даты расторжения Договора.

В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Покупатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, указанной в соответствующем уведомлении, передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Имущество (в состоянии, в котором Покупатель принимал Имущество от Продавца в соответствии с пунктом 3.1 Договора), а Продавец обязуется возвратить Покупателю уплаченные им за Имущество денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания данного акта приема-передачи (возврата) Имущества.

* 1. В случае передачи Продавцом Покупателю Имущества, несоответствующего 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, в этом случае возврат Имущества и денежных средств происходит в соответствии с условиями пункта 3.4 Договора.

1. **Оплата по Договору**
   1. Общая стоимость Имущества составляет: \_***ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ + стоимость движимого имущества по приложению 3*** \_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_[[3]](#footnote-3), включая НДС (20 %)[[4]](#footnote-4), в том числе:
      1. Стоимость Объекта составляет: \_***ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ***\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, кроме того НДС (20 %) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_, итого с учетом НДС: \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_;
      2. Стоимость Земельного участка составляет: \_***ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ***\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_. НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.
      3. Стоимость Движимого имущества указана в Приложении № 3 к Договору.
   2. Задаток, уплаченный Покупателем организатору торгов в форме аукциона (АО «Российский аукционный дом) на основании Договора о задатке от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_ засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объекта согласно п.4.1.1. Договора.
   3. Оплата оставшейся части в размере \_\_***РАЗНИЦА МЕЖДУ СТОИМОСТЬЮ ОПРЕДЕЛЕННОЙ В РЕЗУЛЬТАТЕ ТОРГОВ И ЗАДАТКОМ УПЛАЧЕННЫМ ОРГАНИЗАТОРУ ТОРГОВ***\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, включая НДС (20 %) осуществляется Покупателем в следующем порядке:

4.3.1. \_***10 (ДЕСЯТЬ) % СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА, ОПРЕДЕЛЕННОЙ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ***\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе НДС (20 %) оплачивается Покупателем единовременно, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Договора и зачитываются в счет оплаты цены Объекта согласно п.4.1.1. Договора.

4.3.2. \_***РАЗНИЦА МЕЖДУ СУММОЙ УКАЗАННОЙ В П.4.3 И СУММОЙ УКАЗАННОЙ В П. 4.3.1.*** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС (20%), оплачивается Покупателем единовременно, в полном объеме, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня завершения Банком работ по обособлению и уведомлении об этом Покупателя и засчитываются:

- в счет стоимости Земельного участка согласно п. 4.1.2. Договора (***ОПРЕДЕЛЕНА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ)*** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), НДС не облагается;

- в счет стоимости Объекта согласно пункта 4.1.1. Договора (***ОПРЕДЕЛЕНА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ТОРГОВ)*** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), в том числе НДС (20%);

- в счет стоимости Движимого имущества согласно п. 4.1.3 (***УКАЗАНА В ПРИЛОЖЕНИИ №3 К ДОГОВОРУ)*** в том числе НДС (20%).

* 1. Расчеты по Договору производятся в рублях, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
  2. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.
  3. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  4. Счет-фактура предоставляется в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.
  5. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, за период со дня подписания акта приема-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 Недвижимое имущество, не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих документов. в том числе платежных документов, предъявленных ресурсоснабжающими организациями (счет, счет-фактура и т.д.).
  6. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета сумма расходов Продавца, включая НДС, связанных с содержанием Объекта, подлежащая возмещению Покупателем, определяется и рассчитывается на основании показаний узлов (приборов) учета, к которым подключен Объект, с учетом отношения площади Объекта к площади всех помещений, подключенных к данным узлам (приборам) учета.
  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.
  8. Покупатель обязан возместить Продавцу расходы на уплату налога на имущество[[5]](#footnote-5) и земельного налога[[6]](#footnote-6) за период со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, до даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета/расчета и копий подтверждающих документов, в том числе платежных документов. При этом сумма возмещения указанных расходов Продавца рассчитывается следующим образом:

а) если переход права собственности зарегистрирован **после 15-го числа** соответствующего месяца – сумма возмещения рассчитывается за количество дней с даты подписания акта приема-передачи Имущества, по последний календарный день месяца, в котором зарегистрирован переход права собственности, исходя из фактически возникших у Продавца налоговых обязательств в данном месяце в соответствии с пунктом 5 статьи 382 НК РФ (налог на имущество), пунктом 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)[[7]](#footnote-7);

б) если переход права собственности зарегистрирован **до 15-го числа** соответствующего месяца включительно – сумма возмещения рассчитывается за количество дней с даты подписания акта приема-передачи Имущества до 1 (первого) числа месяца, в котором зарегистрирован переход права собственности на Имущество;

в) если акт приема-передачи Имущества подписан и переход права собственности зарегистрирован **до 15-го числа** (включительно) **того же месяца** – расходов у Продавца, подлежащихвозмещению Покупателем,не образуется в силу пункта 5 статьи 382 НК РФ (налог на имущество), пункта 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)[[8]](#footnote-8).

1. **Права и обязанности сторон**
   1. **Стороны обязуются:**
      1. В течение 270 (двухсот семидесяти) календарных дней со дня подписания Договора, но после осуществления Продавцом реконструкции (перепланировки, переустройства) и (или) капитального ремонта части Объекта в соответствии с Договором аренды, при условии полной оплаты Покупателем стоимости Имущества, Стороны обязуются совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю по Договору совместно с документами для регистрации Договора аренды.
      2. Стороны особо оговорили, что государственная регистрация перехода права собственности от Продавца к Покупателю на Недвижимое имущество в соответствии с Договором осуществляется в случае подписания Сторонами Договора аренды на условиях, предусмотренных пунктом 1.4 Договора, и отсутствии каких-либо препятствий для государственной регистрации Договора аренды.
   2. **Продавец обязуется**
      1. В течении 9 месяцев своими силами и за свой счет произвести работы по обособлению Объекта недвижимости.
      2. Одновременно с подписанием акта приема-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. [[9]](#footnote-9)При выплате дохода[[10]](#footnote-10) Покупателю Продавец, исполняя роль налогового агента в соответствии со статьей 226 НК РФ, обязан удержать из сумм, причитающихся Покупателю, налог на доходы физических лиц (НДФЛ) по установленной законодательством Российской Федерации ставке и осуществить расчеты с бюджетом в порядке и сроки, установленные пунктами 4 и 6 статьи 226 НК РФ.
   3. **Покупатель обязуется:**
      1. По требованию Продавца принять, а также оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.
      2. С даты (включая эту дату) подписания акта приема-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 Недвижимое имущество переоформить договоры на коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные услуги.
      4. Обязан возместить Продавцу в полном объёме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имущества, указанные в пункте 4.8 и 4.11 Договора.
      5. Своими силами и за свой счет провести процедуру узаконивания перепланировки на приобретаемом объекте.
2. **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 4.3 Договора, а также срока возмещения расходов, установленного в пункте 4.8 и 4.11 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.3 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 нем сроки, неустойку в размере 0,3 (ноль целых трех десятых) %, включая НДС (если применимо), 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 одна десятая) %, включая НДС (если применимо), 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, Стороны фиксируют данные несоответствия в акте приема-передачи и согласовывают сроки и способы устранения недостатков. В случае не устранения (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 подтвержденные 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 подтвержденных расходов и неустойки из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю.
   10. В случае нарушения срока заключения Договора аренды, указанного в пункте 1.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 (ноль целых три десятых) %, включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества за каждый день просрочки.
   11. За нарушение обязательств, предусмотренных пунктами 4.8, 4.11 и 5.3.3 Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,3 % (ноль целых трех десятых процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, за каждый календарный день просрочки, а также потребовать возмещения убытков в полном объеме.
   12. Уплата неустойки и возмещение убытков производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования другой Стороны и не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.
3. **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 актам приема-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 актов приема-передачи Имущества (возврата Имущества Продавцу).
   4. До момента регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю в органе регистрации прав Продавец имеет право в любой момент и без объяснения причин отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Покупателю письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора, без применения к нему каких-либо мер ответственности и компенсации Покупателю каких-либо убытков.
   5. В случае не заключения Покупателем Договора аренды согласно пунктам 1.4 и 1.5 Договора Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с пунктом 1.6 Договора путем направления Покупателю соответствующего уведомления не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня до даты расторжения Договора. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в данном уведомлении. В этом случае возврат Имущества и денежных средств происходит в соответствии с условиями пункта 7.3 Договора. Кроме того, Покупатель обязуется предпринять все зависящие от него действия для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Продавцу.
4. **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.
5. **Конфиденциальность**
   1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной признается 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. При предоставлении конфиденциальной информации в письменной форме (в том числе, электронной форме), на документе, содержащем такую информацию, проставляется ограничительная пометка «Коммерческая тайна» и/или «Конфиденциально».
   3. 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.
   4. Любой ущерб, вызванный нарушением условий конфиденциальности, определяется и возмещается в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   5. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 3 (трех) лет после прекращения действия Договора.
   6. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление Сторонами информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации.
6. **Порядок разрешения споров**
   1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем 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 передается в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.
7. **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).
   3. Все уведомления, извещения и сообщения, направляемые в связи с исполнением Договора, должны быть оформлены в письменном виде на русском языке и могут быть направлены с помощью заказной или курьерской почты, с подтверждением факта их получения, по фактическим адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора либо по иному адресу, о котором любая из Сторон может уведомить другую Сторону, а также с использованием электронного документооборота[[11]](#footnote-11).
   4. При отправке юридически значимого сообщения по заказной или курьерской почте оно считается доставленным независимо от наличия у лица, фактически принявшего корреспонденцию от имени адресата, соответствующих полномочий. Такое лицо считается имеющим полномочия на принятие корреспонденции в силу обстановки.
   5. 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.
   6. В ходе исполнения настоящего Договора запрещается подключение[[12]](#footnote-12) любого оборудования[[13]](#footnote-13) Покупателя к ИТ-инфраструктуре[[14]](#footnote-14) Продавца, а также допуск работников[[15]](#footnote-15) Покупателя к работе на средствах вычислительной техники и в автоматизированных системах Продавца.

В каждом случае нарушения требований, указанных в настоящем пункте Покупатель выплачивает Продавцу штрафную неустойку в размере 10 (десяти) %от общей стоимости Договора, а также обязуется в полном объёме возместить убытки, причинённые Продавцу вследствие нарушения требований, указанных в настоящем пункте. Взыскание убытков не лишает Продавца возможности прибегать к любым иным мерам защиты своих прав и интересов, предусмотренных действующим законодательством и соглашением Сторон, в том числе взысканию неустойки в полном размере сверх убытков.

* 1. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложении № 4 к Договору).
  2. 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 учет и государственную регистрацию прав: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[16]](#footnote-16).
  3. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

1. **Приложения к Договору**
   1. Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи Имущества – на \_\_ листах.
   2. Приложение № 2 – План Объекта с указанием части Объекта, передаваемого в аренду – на \_\_ листах.
   3. Приложение № 3 – Перечень движимого имущества – на \_\_ листах.
   4. Приложение № 4 – Антикоррупционная оговорка – на 2 листах.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  **ПАО Сбербанк**  **Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Покупатель:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_ (сокращенное наименование)**  **Местонахождение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Расчетный счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Корр. счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОКВЭД \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОКПО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Контактный телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Продавца:** |  | **От Покупателя:** |
| Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | [[17]](#footnote-17)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

**Приложение № 1**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Форма Акта приема-передачи Имущества**

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

**АКТ**

**приема-передачи Имущества**

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)* \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать полное и сокращённое наименование контрагента)* \_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем **«Покупатель»** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать должность, фамилию, имя, отчество представителя)* \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указать наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель)* \_\_\_\_\_\_\_,[[18]](#footnote-18) с другой стороны, совместно именуемые далее «**Стороны**», а каждая в отдельности «**Сторона**», составили настоящий акт приема-передачи (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1. На основании договора купли-продажи недвижимого имущества от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ Продавец передает Покупателю, а принимает недвижимое имущество (далее – «**Имущество**»):
   1. Недвижимое имущество (далее – «**Недвижимое имущество**»):
      1. Нежилое Здание, площадь 942,1 кв.м., количество этажей 3, в том числе число подземных: 1 (далее – «**Объект**»).

Кадастровый номер Объекта: 86:17:0010103:85.

Объект расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, д. 18.

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании на основании Акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта от 10.09.1996г. и Постановления Администрации города «Об утверждении акта Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию здания Сберегательного банка №8413» № 423 от 24.11.1996г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 06.03.2004г. сделана запись о регистрации за № 86-01/12-4/2004-73, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре 01.06.2015.

* + 1. Земельный участок (далее – «**Земельный участок**») со следующими характеристиками: земли поселений для размещения административного здания, площадью 1165 кв.м.

Кадастровый номер Земельного участка: 86:17:010103:0001.

Земельный участок расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Молодежная, 18.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли продажи №47 находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.08.2004г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации от 09.09.2004г. за №86-01/12-9/2004-22, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права выданным Учреждением юстиции по государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ханты-Мансийского автономного округа 09.09.2004г.

1. Недвижимое имущество передается в следующем техническом состоянии:

- **фасад и кровля Объекта:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например – окраска, плитка, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **стены**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например – окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **потолки**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например :окраска, обои, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **полы**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать вид отделки, например: окраска, паркет, плитка, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, иные повреждения)*

- **двери**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: металлическая, деревянная, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, сломан замок/ручка, перекос, иные повреждения)*

**- окна**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(указать материал, вид отделки, например: пластиковые, деревянные, алюминиевые, окраска, др. покрытие)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, например: наличие трещин, выбоин, сломана/отсутствует ручка, иные повреждения)*

- **оборудование**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование/описание систем | Состояние  *(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида оборудования)* |
| 1. | Системы электроснабжения в соответствии с проектом № \_\_\_\_\_\_ |  |
| 1.1. | Общее электроснабжение |  |
| 1.2. | ГРЩ, РЩ |  |
| 1.3. | Гарантированное и бесперебойное электропитание |  |
| 1.4. | Силовые, питающие и групповые кабельные линии |  |
| 1.5. | Системы электрообогрева (термокабели) |  |
| 1.6. | Система учета потребляемой электроэнергии |  |
| 1.7. | Сети освещения |  |
| 1.8. | Рекламное освещение |  |
| 1.9. | Электроустановочное оборудование |  |
| 1.10. | Источники электроснабжения |  |
| 2. | Системы противопожарной защиты в соответствии с проектом № \_\_\_\_\_\_ |  |
| 2.1. | Системы водяного пожаротушения (сети трубопроводов и запорно-регулирующая арматура, спринклеры, дренчерные головки, дренчерные завесы, датчики (сигнализаторы), насосные станции, баки, система управления, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.2. | Система газового пожаротушения (станция газового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.3. | Система порошкового пожаротушения (станция порошкового пожаротушения, датчики, кабельные линии, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.4. | Системы противодымной вентиляции (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.5. | Система газоудаления (вентиляторы, клапана, решетки сети воздуховодов, шкафы управления, вспомогательное оборудование) |  |
| 2.6. | первичные средства пожаротушения |  |
| 2.7. | Система противопожарной сигнализации и оповещения |  |
| 3. | Грузоподъемные механизмы |  |
| 3.1. | Лифтовое оборудование |  |
| 3.2. | Подъемники, грузоподъемные платформы, штабелёры (за исключением самоходных вилочных погрузчиков) |  |
| 3.3. | Эскалаторы |  |
| 3.4. | Высотные люльки (входящие в оборудование здания) |  |
| 3.5. | Тали, тельферы, лебедки |  |
| 4. | Системы теплоснабжения и газоснабжения |  |
| 4.1. | Тепловые пункты |  |
| 4.2. | Узлы учета расхода тепла |  |
| 4.3. | Котельные (в том числе газифицированные) |  |
| 4.4. | Устройства водоподготовки |  |
| 4.5. | Насосное оборудование |  |
| 4.4. | Газовое оборудования и газовые счетчики |  |
| 4.5. | Сети трубопроводов теплоснабжения, теплообменники и запорно-регулирующая арматура, манометры, термометры, расширительные и аккумуляторные баки |  |
| 4.6. | Приборы отопления |  |
| 5 | Системы водоснабжения, водоотведения и канализации |  |
| 5.1. | Системы наружных и внутренних водопроводов, запорно-регулирующая арматура |  |
| 5.2. | Водостоки, дренажные системы |  |
| 5.3. | Скважины, очистные установки |  |
| 5.4. | Насосное оборудование |  |
| 5.5. | Водосчетчики |  |
| 5.6. | Санитарно-техническое оборудование |  |
| 6. | Системы вентиляции и кондиционирования |  |
| 6.1. | Вентиляторы |  |
| 6.2. | Приточные и вытяжные установки |  |
| 6.3. | Увлажнители |  |
| 6.4. | Воздухоочистители |  |
| 6.5. | Тепловые завесы |  |
| 6.6. | Воздухораспределительные устройства |  |
| 6.7. | Сети воздуховодов и регулирующих дроссель клапанов |  |
| 6.8. | Регулирующие и запорные воздушные клапаны с электромеханическими приводами |  |
| 6.9. | Огнезадерживающие клапаны |  |
| 6.10. | Регулирующие узлы теплоснабжения и холодоснабжения приточных систем и тепловых завес |  |
| 6.12. | Шкафы управления вентиляции, датчики и кабельные линии, относящиеся к системам управления |  |
| 6.13. | Центральные, мультизональные (системы типа VRV) и автономные (в том числе прецизионные) кондиционеры, сплит системы |  |
| 6.14. | Водоохлаждающие машины (чиллера) |  |
| 6.15. | Доводчики температуры воздуха (фанкойлы) |  |
| 6.16 | Компрессорно-конденсаторные блоки |  |
| 6.17. | Выносные конденсаторы |  |
| 6.18. | Градирни |  |
| 6.19. | Сети медных (фреоновых) трубопроводов |  |
| 6.20. | Кабельные линии системы управления кондиционеров, холодильных машин и исполнительных механизмов |  |
| 6.21. | Трубопроводы и запорно-регулирующая арматура систем водяного охлаждения |  |
| 6.22. | Гидромодули, насосные группы, аккумуляторные и расширительные баки, манометры и термометры, регулирующие краны с электроприводом систем водяного охлаждения |  |
| 6.23. | Системы дренажных трубопроводов до врезок в систему канализации |  |
| 6.24. | Дренажные насосы |  |
| 6.25. | Исполнительные механизмы и другое вспомогательное оборудование систем вентиляции и кондиционирования |  |
| 7. | Системы ограничения доступа (автоматические двери, ворота, калитки, турникеты, шлагбаумы, тамбур-шлюзы, системы управления, исполнительные механизмы, кабельные линии, кнопочные посты (звонки, домофоны)) |  |
| 8. | Автоматизированные системы комплексного управления, диспетчеризации и мониторинга ИСЖ (шкафы управления, исполнительные механизмы, контроллеры, датчики и другое вспомогательное оборудование, кабельные линии, ПК) |  |
| 9. | Системы видеонаблюдения и охранной сигнализации |  |
| 10 |  |  |
| 11 |  |  |

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, повреждения для каждого вида оборудования)*

- **прилегающая территория**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(перечислить тротуары, озеленение, другое)*

состояние: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(отличное, хорошее, удовлетворительное – указать для каждого вида)*

недостатки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(при наличии перечислить недостатки, повреждения для каждого вида)*

**- иное** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. [[19]](#footnote-19)

1. Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество со следующими показаниями индивидуальных приборов учета[[20]](#footnote-20):

- электричество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- вода (теплая): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- вода (холодная): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- иное: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. Продавец передал Покупателю ключи от замка[[21]](#footnote-21) двери[[22]](#footnote-22) Недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Одновременно с Недвижимым имуществом Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее движимое имущество:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Инвентарный номер |
| 1 | Узел водомер. Черт. УУХВС-16/15 | 604160000266262 |
| 2 | Узел водомер. Черт. УУТЭ-042.40/25.Л.Д.Б.А.И | 604160000266263 |

1. Одновременно с Недвижимым имуществом Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующую техническую документацию:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Номер/шифр документа | Наименование документа | Кол-во листов | Примечание |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[23]](#footnote-23)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

КОНЕЦ ФОРМЫ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[24]](#footnote-24)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

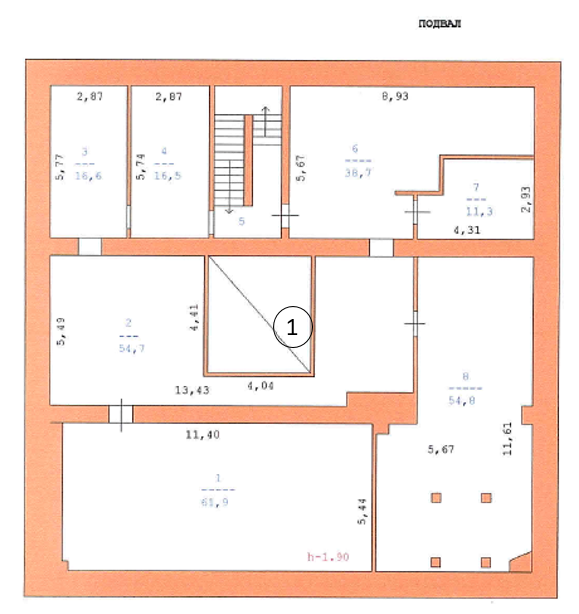
**Приложение № 2**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

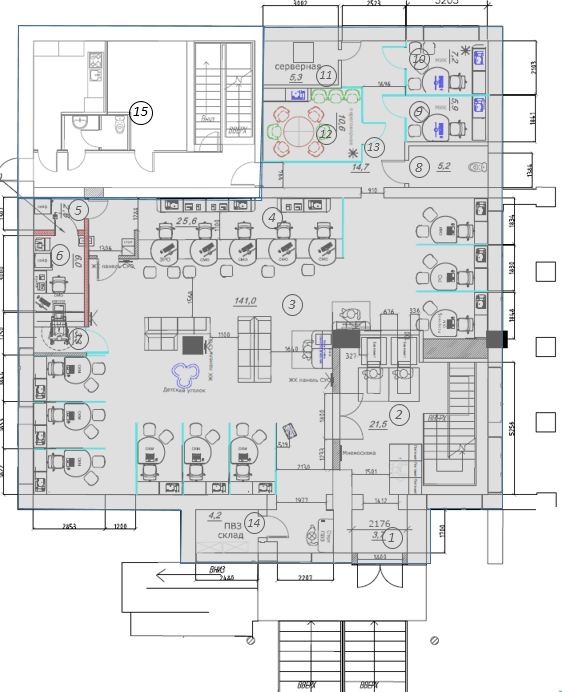
**План Объекта с указанием части Объекта, передаваемого в аренду**

**(заштриховано и выделено серым цветом)**



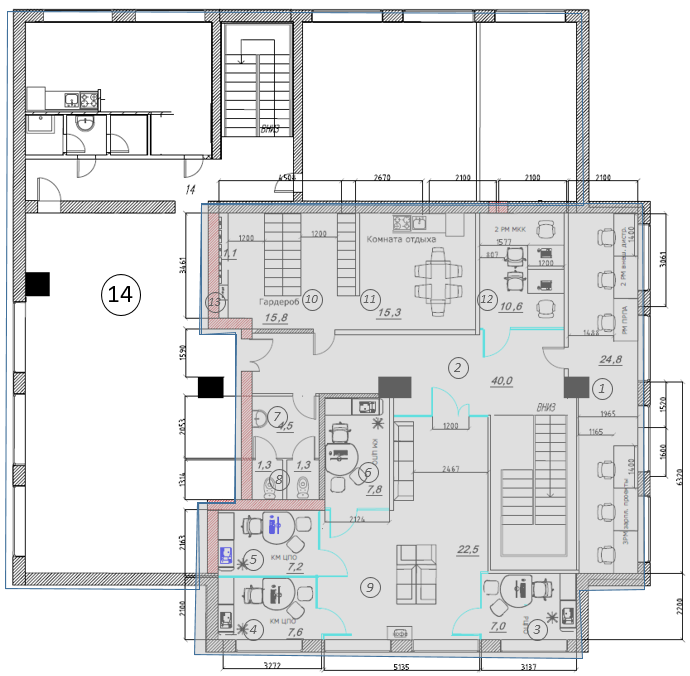
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[25]](#footnote-25)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

1 этаж



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[26]](#footnote-26)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

2 этаж



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[27]](#footnote-27)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

**Приложение № 3**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества (с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Перечень движимого имущества**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование движимого имущества[[28]](#footnote-28) | Инвентарный номер движимого имущества[[29]](#footnote-29) | Стоимость движимого имущества, руб. включая НДС (20 %) | Сумма НДС (20 %), руб. |
| 1 | Узел водомер. Черт. УУХВС-16/15 | 604160000266262 | 54 000,00 | 45 000,00 |
| 2 | Узел водомер. Черт. УУТЭ-042.40/25.Л.Д.Б.А.И | 604160000266263 | 189 000,00 | 157 500,00 |
| ИТОГО: | | | 243 000,00 | 202 500 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[30]](#footnote-30)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  [[31]](#footnote-31)м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

**Приложение № 4**

к Договору купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)

от\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_

**Антикоррупционная оговорка**

1.1. При заключении, исполнении, изменении и расторжении Договора Стороны принимают на себя следующие обязательства:

1.1.1. Стороны, их работники, уполномоченные представители и посредники[[32]](#footnote-32) по Договору не предлагают, не обещают, не требуют, не разрешают предоставление, не предоставляют каких-либо денег, ценных бумаг, иного имущества, не оказывают услуги имущественного характера, не выполняют работы, не предоставляют какие-либо имущественные права, прямо или косвенно, лично или через посредников любым лицам для оказания влияния на действия (бездействие) и/или решения этих и/или других лиц с целью получения каких-либо выгод (преимуществ) или для достижения иных целей.

1.1.2. Стороны, их работники, уполномоченные представители и посредники[[33]](#footnote-33) по Договору не осуществляют действия (бездействие), квалифицируемые применимым законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, посредничество во взяточничестве/коммерческом подкупе, злоупотребление полномочиями, незаконное вознаграждение от имени юридического лица, а также иные действия (бездействие), нарушающие требования применимого законодательства и применимых норм международного права в области противодействия коррупции.

1.1.3. Стороны (i) уведомляют друг друга о ставших известными им обстоятельствах, которые являются или могут явиться основанием для возникновения конфликта интересов[[34]](#footnote-34); (ii) воздерживаются от совершения действий (бездействия), влекущих за собой возникновение или создающих угрозу возникновения конфликта интересов; (iii) оказывают иное содействие друг другу в целях выявления, предупреждения и предотвращения коррупционных правонарушений и конфликтов интересов в рамках и в связи с отношениями Сторон по Договору.

1.2. Положения пункта 1.1 настоящего Приложения распространяются на отношения, возникшие до его заключения, но связанные с заключением Договора.

1.3. В случае появления у Стороны сведений о фактическом или возможном нарушении другой Стороной, ее работниками, представителями или посредниками[[35]](#footnote-35) по Договору каких-либо положений пунктов 1.1.1-1.1.3 настоящего Приложения(далее – Нарушение коррупционной направленности), такая Сторона обязуется незамедлительно письменно уведомить другую Сторону об этом[[36]](#footnote-36). Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты[[37]](#footnote-37) Договора, описание фактических обстоятельств, связанных с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления. К уведомлению должны быть приложены подтверждающие документы и/или материалы[[38]](#footnote-38).

Сторона, получившая уведомление, обеспечивает его конфиденциальное рассмотрение, а также направляет другой Стороне мотивированный ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения уведомления. В случае несогласия Стороны, получившей уведомление, c предоставленными в уведомлении обстоятельствами, связанными с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления и/или подтверждающими документами и/или материалами, в своем ответе она должна привести возражения в отношении направленных сведений о Нарушении коррупционной направленности.

1.4. В случаях (i) получения Стороной от другой Стороны ответа, подтверждающего Нарушение коррупционной направленности, или (ii) отсутствия в полученном Стороной ответе от другой Стороны возражений в отношении направленных сведений о Нарушении коррупционной направленности, Сторона вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, направив письменное уведомление о расторжении.

Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней[[39]](#footnote-39) с даты получения другой Стороной соответствующего письменного уведомления о расторжении Договора. Сторона, по инициативе которой был расторгнут Договор, в соответствии с положениями настоящего пункта, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения Договора.

**Подписи Сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Покупателя:** |  | **От Продавца:** |
| [[40]](#footnote-40)Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |  | Должность  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.  м.п. |

1. В случае заключения Договора филиалом ПАО Сбербанк, текст преамбулы после указания наименования ПАО Сбербанк и до слов: «именуемое в дальнейшем «Продавец»» дополнить предложением: «в лице своего филиала \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать наименование филиала, заключающего Договор)». [↑](#footnote-ref-1)
2. Если Покупателем является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), паспортные данные. Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя». [↑](#footnote-ref-2)
3. Здесь и далее при подобном указании места для заполнения стоимости («\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_») перед скобками приводится значение стоимости в цифрах, а в скобках – прописью, после скобок приводится наименование валюты, в которой выражена стоимость. [↑](#footnote-ref-3)
4. Здесь и далее в случае продажи имущества, неподлежащего обложению НДС, слова «включая НДС (20 %),» исключить. [↑](#footnote-ref-4)
5. Слова «налог на имущество» включаются в случае продажи недвижимого имущества, за исключением земельного участка. [↑](#footnote-ref-5)
6. Слова «и земельного налога» включаются в случае продажи земельного участка. [↑](#footnote-ref-6)
7. Слова «, пунктом 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)» включаются в случае продажи земельного участка. [↑](#footnote-ref-7)
8. Слова «, пункта 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)» включаются в случае продажи земельного участка. [↑](#footnote-ref-8)
9. Пункт Договора не указывается в случае, если Покупатель не является физическим лицом. [↑](#footnote-ref-9)
10. К доходам физического лица относятся суммы неустойки, выплачиваемые Продавцом в соответствии с пунктами 6.4 и 6.6 Договора, согласно подпункту 10 пункта 1 статьи 208, статье 217, пункту 1 статьи 226 НК РФ, письма Минфина России от 27.08.2021 № 03-04-05/69276 (пункт 2), письма ФНС России от 17.07.2015 № СА-4-7/12693@). [↑](#footnote-ref-10)
11. В случае, если использование электронного документооборота не предусмотрено, то фразу: «а также с использованием электронного документооборота» - исключить. [↑](#footnote-ref-11)
12. Подключение - действие, последствием которого является передача информации между оборудованием контрагента и инфраструктурой или средствам вычислительной техники (СВТ) Банка. [↑](#footnote-ref-12)
13. Оборудование - любые устройства, обладающие функционалом по обработке информации (включая ввод, хранение, отображение, поиск, передачу, коммутацию, управление), которые могут быть подключены к средствам вычислительной техники (СВТ) Банка по интерфейсам (включая беспроводные), предназначенным для передачи данных. [↑](#footnote-ref-13)
14. ИТ-инфраструктура – средства вычислительной техники, телекоммуникационные средства и построенные на их основе автоматизированные системы и информационные ресурсы. [↑](#footnote-ref-14)
15. Для договоров с физическими лицами слово «работников» удалить. [↑](#footnote-ref-15)
16. Приводится полное наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. [↑](#footnote-ref-16)
17. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-17)
18. Если Покупателем является физическое лицо, для него указываются: фамилия, имя, отчество (полностью). Если физическое лицо не имеет представителя, сведения о представителе не приводятся. Для индивидуального предпринимателя после ФИО указывается: «действующий в качестве индивидуального предпринимателя». [↑](#footnote-ref-18)
19. Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей. [↑](#footnote-ref-19)
20. Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно. [↑](#footnote-ref-20)
21. Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку. [↑](#footnote-ref-21)
22. Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери. [↑](#footnote-ref-22)
23. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-23)
24. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-24)
25. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-25)
26. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-26)
27. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-27)
28. Указать наименование движимого имущества в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства и его отличительные характеристики (марка, сорт, модель, цвет, идентификационных, заводской, серийный номер, размер, год изготовления и т.п.). [↑](#footnote-ref-28)
29. Указать инвентарный номер в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства. [↑](#footnote-ref-29)
30. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-30)
31. Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые ведут свою деятельность без печати. [↑](#footnote-ref-31)
32. Если применимо. [↑](#footnote-ref-32)
33. Если применимо. [↑](#footnote-ref-33)
34. Если иное не следует из других положений Договора, термин «конфликт интересов» понимается в значении, определенном в статье 10 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции». [↑](#footnote-ref-34)
35. Если применимо. [↑](#footnote-ref-35)
36. Уведомление ПАО Сбербанк направляется в порядке, предусмотренном Договором, по адресу: 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, Управление комплаенс ПАО Сбербанк. [↑](#footnote-ref-36)
37. Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии). [↑](#footnote-ref-37)
38. К ним относятся показания участников и очевидцев событий, письменные документы, переписка посредством электронной почты, sms и мессенджеров, аудио- и видеозаписи и т.п. [↑](#footnote-ref-38)
39. По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней). [↑](#footnote-ref-39)
40. Пункт указывается при необходимости. [↑](#footnote-ref-40)