

ДОГОВОР № _____
купли-продажи будущей недвижимости (нежилого помещения)

г. Липецк

« ____ » _____ 2025 г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице ¹ _____, действующего на основании ² _____, с одной стороны, и ³ _____ именуемый в дальнейшем **«Покупатель»** в лице ⁴ _____, действующего на основании ⁵ _____, ⁶ с другой стороны, совместно именуемые далее **«Стороны»**, а каждая в отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется выделить в границах в соответствии с планом (Приложение № 1) с присвоением отдельного кадастрового номера и передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить, следующее недвижимое имущество (далее – **«Имущество»**):

1.1.1. Нежилое помещение с проектируемой (прогнозной) площадью 64,6 кв.м., (Шестьдесят четыре целых шесть десятых) (далее – **«Объект»**).

Объект будет принадлежать Продавцу на праве собственности, что должно подтверждаться записью в Едином государственном реестре недвижимости.

Объект на дату подписания Сторонами настоящего Договора является частью объекта недвижимого имущества – нежилого здания (далее – **«Здание»**) общей площадью 97,9 кв. м. (Девяносто семь целых девять десятых).

Кадастровый номер Здания: 48:16:1020104:572.

Здание расположено по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, Усманский муниципальный район, сельское поселение Сторожевской сельсовет, село Сторожевое, улица Центральная, дом 20.

Здание принадлежит Продавцу на праве собственности на основании акта государственной приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта, утвержденный п.2 постановления главы администрации Усманского района Липецкой области за №754 от 28.12.1995 г. и постановлением главы администрации Усманского района Липецкой области за №246 от 15.05.2002 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №48-01/16-2/2002-105 от 15.05.2002 г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 48 АА №050369 от 15.05.2002 г., выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.02.2025 г., выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Липецкой области.

1.1.2. Земельный участок (далее – **«Земельный участок»**) со следующими характеристиками: проектируемая (прогнозная) доля 41703/63200 на земельном участке

¹ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Продавца.

² Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Продавца.

³ Указывается полное и сокращённое наименование Покупателя.

⁴ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Покупателя.

⁵ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Покупателя.

⁶ 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».

общей площадью 632 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: банковская и страховая деятельность.

Кадастровый номер Земельного участка: 48:16:1020113:1

Земельный участок расположен по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, Усманский муниципальный район, сельское поселение Сторожевской сельсовет, село Сторожевое, улица Центральная, земельный участок 20.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка №125 от 12.12.2008 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №48-48-02/055/2009-545 от 10.06.2009 г. г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 48 АВ №623997 от 10.06.2009 г., выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 10.02.2025 г., выданной Филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Липецкой области.

1.2. 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 него к Покупателю.

1.3. Продавец не имеет перед третьими лицами просроченных долгов по оплате коммунальных, эксплуатационных, хозяйственных услуг и по иным платежам по Имуществу.

1.4. Продавец обязуется выделить и зарегистрировать право собственности на Объект, как отдельный объект недвижимого имущества, в Едином государственном реестре недвижимости в срок до «31» октября 2025 года.

1.5. В случае изменения проектируемой площади Объекта в пределах 10 (десяти) % в сторону уменьшения или увеличения, иных проектных характеристик Объекта, обязательства Сторон по настоящему Договору сохраняют силу с учетом измененных характеристик. Указанные изменения не считаются существенными изменениями условий Договора и не являются основанием для расторжения Договора. Цена Объекта и Земельного участка подлежит перерасчету исходя из новых данных о его площади.

1.6. После выделения Объекта из общей площади Здания с присвоением Объекту отдельного кадастрового номера Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору (далее – «Дополнительное соглашение») с уточнением параметров Объекта и Земельного участка (кадастрового номера, итоговой площади и итоговой стоимости Объекта и Земельного участка).

2. Срок действия Договора

2.1. Договор признается заключенным в момент подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

3. Порядок передачи Имущества

3.1. Продавец не позднее «31» октября 2025 года (при условии поступления на счет Продавца в полном объеме денежных средств в оплату стоимости Имущества в соответствии с пунктом 4.2, 4.3 Договора) и после получения Покупателем уведомления от Продавца о готовности к передаче Имущества передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 2 к Договору.

В случае, если срок передачи Имущества, указанный в настоящем пункте Договора, будет необходимо продлить в связи с увеличением срока проведения Продавцом работ по фактическому выделению Объекта из общей площади Здания и изготовления технического плана с внесением данных об Объекте в Единый государственный реестр недвижимости

(далее – ЕГРН), Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием нового срока передачи Имущества Покупателю.

При этом, срок продления не должен превышать 6 (шести) месяцев с даты, указанной в настоящем пункте Договора.

Такое продление сроков производится Сторонами без применения к Продавцу штрафных санкций и не является основанием для расторжения Договора.

3.2. Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей Имущества (его части) по акту приема-передачи.

3.3. Право собственности на Имушество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – **«орган регистрации прав»**).

3.4. В случае приостановления/отказа по решению органа регистрации прав государственной регистрации перехода права собственности на Имушество 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 в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его путем направления другой Стороне письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора.

3.5. В случае расторжения Договора по основанию, указанному в пункте 3.4 Договора, Покупатель обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, указанной в соответствующем уведомлении, передать (вернуть) Продавцу по акту приема-передачи (возврата) Имушество (в состоянии, в котором Покупатель принимал Имушество от Продавца в соответствии с пунктом 3.1 Договора), а Продавец обязуется возвратить Покупателю уплаченные им за Имушество денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания данного акта приема-передачи (возврата) Имущества.

4. Оплата по Договору

4.1. Общая стоимость Имущества по Договору составляет: _____ (_____) рублей _____ копеек, включая НДС (20 %), в том числе:

4.1.1. Стоимость Объекта составляет: _____ (_____) рублей _____ копеек, кроме того НДС (20 %) в размере _____ (_____) рубля _____ копеек, итого с учетом НДС: _____ (_____) рублей _____ копеек, исходя из стоимости: _____ (_____) рубля _____ копеек, в т. ч. НДС 20%, за 1 кв. м Объекта.

4.1.2. Стоимость Земельного участка составляет: _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ, исходя из стоимости: _____ (_____) рубля _____ копеек за 1 кв. м. Земельного участка.

4.1.3. При этом при увеличении площади Объекта и доли Земельного участка по итогу проведения Продавцом кадастровых работ согласно пункту 5.2.1 Договора (далее – Итоговая площадь):

4.1.3.1. Итоговая стоимость Объекта и доли Земельного участка меняется и рассчитывается исходя из указанной в настоящем Договоре (пункт 4.1.1, 4.1.2) стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта и Земельного участка (далее – Итоговая стоимость);

4.1.3.2. Расчет Итоговой стоимости Объекта производится по следующей формуле: S (площадь) Объекта по итогу проведения кадастровых работ * стоимость 1 кв. м помещения.

Расчет Итоговой стоимости Земельного участка производится по следующей формуле: доля Земельного участка *общая площадь земельного участка * стоимость 1 кв.м. земельного участка.

4.1.3.3. Итоговая площадь Объекта и доля Земельного участка и Итоговая стоимость Имуущества указываются в дополнительном соглашении к Договору, подписываемом Сторонами по условиям пункта 5.1.1 Договора.

4.1.3.4. В случае, если Итоговая площадь Объекта будет больше чем площадь Объекта, указанная в п. 1.1.1. Договора, а Итоговая доля Земельного участка будет больше, чем доля Земельного участка, указанная в п. 1.1.2. Договора, Покупатель производит доплату разницы в стоимости Объекта и Земельного участка, в соответствии с условиями п. 4.3 Договора.

4.1.3.5. В случае, если Итоговая площадь Объекта будет меньше чем площадь Объекта, указанная в п. 1.1.1 Договора, а Итоговая доля Земельного участка будет меньше, чем доля Земельного участка, указанная в п.1.1.2. Договора, Итоговая стоимость Объекта изменению не подлежит.

4.2. Оплата Имуущества (оставшейся части) осуществляется Покупателем в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, в том числе:

4.2.1. Стоимость Объекта _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС (20%) в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

4.2.2. Стоимость Земельного участка _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.

4.3. Доплата стоимости за Объект и Земельный участок (при увеличении площади Объекта и доли Земельного участка по итогу проведения Продавцом кадастровых работ) осуществляется Покупателем в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Дополнительного соглашения (по условиям пункта 5.1.1 Договора), уточняющего параметры Объекта и Земельного участка (площадь сформированного Объекта, его кадастровый номер и Итоговую стоимость Объекта и Земельного участка) с учетом п. 4.1.1 и 4.1.2 Договора.

4.4. Задаток, уплаченный Покупателем организатору торгов в форме аукциона _____ на основании договора о задатке от _____ № _____, в размере _____ (_____) _____ засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Имуущества по Договору в размере _____ (_____), в том числе НДС _____ (_____).

4.5. Расчеты по Договору производятся в рублях, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.

4.6. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имуущества считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.

4.7. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.8. Счет-фактура предоставляется в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.9. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имуущества (коммунальные, эксплуатационные расходы), за период со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, до дня заключения Покупателем коммунальных, эксплуатационных и иных договоров по Имууществу в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от Продавца счета и копий подтверждающих документов, в том числе платежных документов, предъявленных соответствующими организациями (счет, счет-фактура и т.д.).

4.10. При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета сумма расходов Продавца, включая НДС, связанных с содержанием Объекта в соответствии с пунктом 4.9 Договора, 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.

4.11. По истечении 1 (одного) месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности по Договору Продавец вправе прекратить осуществление платежей по коммунальным, эксплуатационным и иным договорам в отношении Имущества.

4.12. Покупатель обязан возместить Продавцу расходы на уплату налога на имущество 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 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог);

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, подлежащих возмещению Покупателем, не образуется в силу пункта 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог).

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Стороны обязуются:

5.1.1. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента выделения Объекта из общей площади Здания с присвоением Объекту отдельного кадастрового номера согласно пункту 5.2.1 Договора, подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору с уточнением параметров Объекта и доли Земельного участка (кадастрового номера, итоговой площади, доли Земельного участка и итоговой стоимости Объекта и Земельного участка).

5.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, совместно представить документы (Договор с Дополнительным соглашением) в орган регистрации прав и осуществить иные действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

5.2. Продавец обязуется:

5.2.1. В срок не позднее «31» октября 2025 года осуществить действия по выделению Объекта в отдельный объект недвижимости, путем проведения следующих работ:

5.2.1.1. изготовление технического плана на Объект;

5.2.1.2. постановка Объекта на кадастровый учет и государственная регистрация Объекта в ЕГРН;

5.2.2. Одновременно с подписанием акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Имууществу, а также имеющихся документов, необходимых Покупателю для заключения коммунальных, эксплуатационных, хозяйственных и иных договоров, связанных с содержанием Имущества.

5.2.3. ⁷При выплате дохода⁸ 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.

5.3. Покупатель обязуется:

5.3.1. Принять и оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.

5.3.2. С даты (включая эту дату) подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, нести коммунальные, эксплуатационные, хозяйственные и иные расходы по Имуществу.

5.3.3. В течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня регистрации перехода на Покупателя права собственности на Имущество переоформить договоры на коммунальные, эксплуатационные, хозяйственные и иные услуги, связанные с содержанием Имущества.

5.3.4. Возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС (если применимо), связанные с содержанием Имущества, указанные в пунктах 4.9 и 4.12 Договора.

5.3.5. Осуществить все действия, необходимые для оформления прав на Земельный участок, на котором расположен Объект.

6. Ответственность Сторон

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

6.2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пунктах 4.2, 4.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 % (ноль целых трех десятых процента), включая НДС (если применимо), от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

6.3. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Имущества, установленного в пункте 4.2., 4.3 Договора, более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней, Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его путем направления Покупателю письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора, при этом сумма Задатка, уплаченного Покупателем организатору торгов, в размере _____ (_____) рублей __ копеек, включая НДС 20 %, Покупателю не возвращается.

6.4. В случае нарушения по вине Продавца срока передачи Имущества, установленного в пункте 3.1 Договора, Продавец уплачивает Покупателю, по письменному требованию последнего, неустойку в размере 0,1% (ноль целых одной десятой процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый календарный день просрочки, но не более 5 % (пяти процентов) от этой стоимости.

6.5. В случае, если Покупатель не по вине Продавца не принимает Имущество в соответствии с пунктом 5.3.1 Договора, то Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего и в установленные в нем сроки, неустойку в размере 0,3 % (ноль целых трех десятых процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый календарный день просрочки, а также Продавец

⁷ Пункт Договора не указывается в случае, если Покупатель не является физическим лицом.

⁸ 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@).

имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его путем направления Покупателю письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора, при этом сумма Задатка, уплаченного Покупателем организатору торгов, в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, включая НДС 20 %, Покупателю не возвращается.

6.6. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1.1, 5.1.2 Договора, Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одной десятой процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый календарный день просрочки.

6.7. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1.1, 5.1.2 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Сторона, не нарушившая Договор, имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его путем направления другой Стороне письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора.

6.8. В случае нарушения сроков возврата Имущества (пункт 7.3 Договора) при расторжении Договора, в том числе при одностороннем отказе от его исполнения, Покупатель обязан в сроки, установленные в требовании Продавца, уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одной десятой процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора, за каждый календарный день просрочки, а в случае невозврата Имущества в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, в том числе при одностороннем отказе от его исполнения – дополнительный штраф в размере 3 % (трех процентов), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора.

6.9. В случае возврата Покупателем Имущества при расторжении Договора, в том числе в результате одностороннего отказа от его исполнения, 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 расходы, связанные с устранением данных недостатков, а также уплатить неустойку в виде штрафа в размере 1/12 (одной двенадцатой), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, указанной в пункте 4.1 Договора. Продавец вправе в одностороннем порядке удержать сумму документально подтвержденных расходов и неустойки из денежных средств, подлежащих возврату Покупателю, на что Покупатель выражает свое безусловное согласие.

6.10. За нарушение обязательств, предусмотренных пунктами 4.9, 4.12 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.

6.11. 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.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа, подписанного Сторонами.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.

7.3. При расторжении Договора, в том числе в результате одностороннего отказа от его исполнения, 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 возратить 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).

7.4. 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.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) – чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в течение реализации обязательств по Договору, которые Стороны не могли разумно ожидать при заключении Договора, либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля Сторон, которые препятствуют полному или частичному исполнению обязательств по Договору.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажору) относятся: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии (эпизоотии), природные катастрофы, стихийные бедствия и т.п., издание актов органов публичной власти, влияющих на выполнение обязательств Сторон, а также другие аналогичные события и обстоятельства.

8.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору из-за обстоятельств непреодолимой силы, обязана незамедлительно в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней уведомить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом после наступления форс-мажорных обстоятельств, и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения.

8.4. 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 в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.

9. Конфиденциальность

9.1. По взаимному согласию Сторон в рамках Договора конфиденциальной информацией признаются условия настоящего Договора и любая информация Раскрывающей Стороны, имеющая действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам.

9.2. 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».

9.3. 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.

9.4. Обязательства Сторон по защите конфиденциальной информации распространяются на все время действия Договора, а также в течение 5 (Пять) лет после прекращения его действия.

9.5. Не является нарушением режима конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по запросу уполномоченных государственных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обо всех случаях предоставления информации Стороны обязаны извещать друг друга.

9.6. В случае разглашения конфиденциальной информации какой-либо из Сторон, данная Сторона должна возместить другой Стороне понесенный в результате такого разглашения и документально подтвержденный ущерб в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Порядок разрешения споров

10.1. 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.

10.2. 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 _____⁹.

11. Прочие условия

11.1. 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.

11.2. Стороны принимают меры к тому, чтобы между Сторонами постоянно существовала возможность оперативного взаимодействия посредством телефонной, электронной или иной связи (оперативная связь).

11.3. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 13 Договора, и приобретают юридическую силу с момента доставки адресату, за исключением случаев, отдельно оговоренных в Договоре.

При изменении адресов или иных сведений, имеющих значение для надлежащего исполнения обязательств по Договору, соответствующая Сторона заблаговременно, не позднее 1 (одного) рабочего дня до вступления в силу соответствующих изменений, обязана обеспечить доставку другой Стороне соответствующего уведомления. На Сторону, нарушившую данную обязанность, возлагаются все неблагоприятные последствия и риски отсутствия у другой Стороны актуальной информации, в частности, все юридически значимые сообщения считаются доставленными, а их юридические последствия – возникшими, при условии доставки по предыдущему доведенному до отправителя адресу получателя.

Допустимые способы направления юридически значимых сообщений:

а) через собственного курьера под расписку на копии;

⁹ Указать соответствующий суд, входящий в судебную систему Российской Федерации, по месту нахождения ЦА или ТБ (подразделение банка, заключающего Договор). Если Договор заключен с физическим лицом, то указывается соответствующий суд общей юрисдикции, в случае, если Договор заключен с юридическим лицом/индивидуальным предпринимателем – то соответствующий арбитражный суд.

- б) через курьерскую службу с описью вложения;
- в) по почте с уведомлением о вручении и описью вложения;
- г) телеграммой с уведомлением о вручении.

Подтверждение содержания отправления обязательно. Иные способы направления извещений (в том числе по электронной почте или по факсу) допускаются, но не признаются имеющими юридическую силу, за исключением случаев, специально оговоренных в Договоре.

11.4. При отправке юридически значимого сообщения любым из способов, предусмотренных пунктом 11.3 Договора, 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.

11.5. Отзывы, комментарии Покупателя могут направляться по адресу электронной почты **crem@sberbank.ru**. В письме необходимо указать реквизиты Договора (дата, номер) и адрес (местоположение) Недвижимого имущества. Информация, направленная на указанный почтовый адрес, не является юридически значимым сообщением по смыслу статьи 165.1 ГК РФ.

11.6. 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.

11.7. В ходе исполнения Договора запрещается подключение¹⁰ любого оборудования¹¹ Покупателя к ИТ-инфраструктуре Продавца, а также допуск работников¹² 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 процентов), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества, а также обязуется в полном объеме 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.

11.8. В целях недопущения действий коррупционного характера, Стороны обязуются выполнять требования, изложенные в «Антикоррупционной оговорке» (Приложении № 2 к Договору).

11.9. Договор составлен на русском языке в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца.

11.10. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12. Приложения к Договору

12.1. Приложение № 1 – План Здания с указанием Объекта – на 1 (одном) листе.

12.2. Приложение № 2 – Форма Акта приема-передачи Имущества – на ___ листах.

12.3. Приложение № 3 – Антикоррупционная оговорка – на 2 листах.

¹⁰ Подключение – действие, последствием которого является передача информации между оборудованием Покупателя и инфраструктурой или средствами вычислительной техники (далее – СВТ) Продавца.

¹¹ Оборудование – любые устройства, обладающие функционалом по обработке информации (включая ввод, хранение, отображение, поиск, передачу, коммутацию, управление), которые могут быть подключены к СВТ Продавца по интерфейсам (включая беспроводные), предназначенным для передачи данных.

¹² Для договоров с физическими лицами слово «работников» удалить.

13. Реквизиты и подписи Сторон:

Покупатель¹³:

_____ (сокращенное наименование)

Местонахождение _____

Почтовый адрес _____

ИНН: _____

Расчетный счет _____

Корр. счет _____

БИК _____

ОКВЭД _____

ОКПО _____

КПП _____

ОГРН _____

Контактный телефон: _____

e-mail: _____

Продавец:

ПАО Сбербанк

Местонахождение: Россия, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,

Липецкое отделение №8593 ПАО Сбербанк

Почтовый адрес: 398910, г. Липецк, ул. Первомайская, д. 2

ИНН: 7707083893, КПП 366402001

Наименование получателя: Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк

Наименование банка-получателя: Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк, г.

Воронеж

Почтовый адрес: 394006, г. Воронеж, ул.9 января, д. 28

Расчетный счет 60311810713000200000

Корр. счет 301018106000000000681

БИК 042007681

ОКВЭД 64.19

ОКПО 09111971

ОГРН 1027700132195

От Покупателя:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Продавца:

Должность

_____ Ф.И.О.

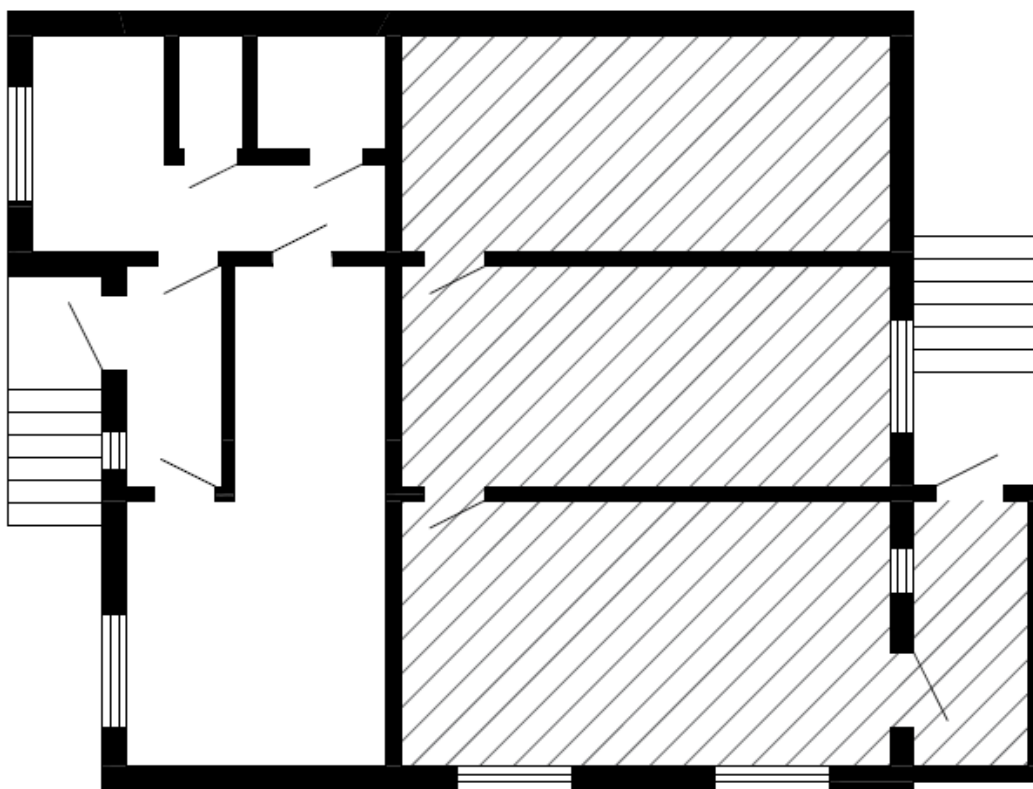
М.П.

¹³ Для Покупателя – индивидуального предпринимателя и Покупателя – физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также пребывания (если отличается), адрес для направления письменной корреспонденции, паспортные данные (серия, номер, кем, когда выдан), № карточки страхования в ПФ, ИНН (при наличии), реквизиты счёта для расчётов по Договору, телефон, факс, e-mail (при наличии), иные виды и способы связи, приводятся также сведения о его регистрации в этом качестве индивидуального предпринимателя, в т.ч. ОГРНИП.

Приложение №1
к Договору купли-продажи будущей
недвижимости (нежилого помещения) от _____
№ _____

План Здания с указанием Объекта
(Объект не заштрихован)

1 этаж



От Покупателя:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

От Продавца:
Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

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 ¹⁴ _____, действующего на основании ¹⁵ _____, с одной стороны, и ¹⁶ _____, именуем _____ в дальнейшем **«Покупатель»** в лице ¹⁷ _____, действующего на основании ¹⁸ _____, ¹⁹ 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 Покупатель принимает недвижимое имущество (далее – **«Недвижимое имущество»**):

1.1. Недвижимое имущество (далее – **«Недвижимое имущество»**):

1.1.1. _____ ²⁰ (далее – **«Объект»**).

Кадастровый/условный номер Объекта: _____ ²¹.

Объект расположен по адресу: _____ ²².

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ ²³, что подтверждается _____ ²⁴, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____ ²⁵.

1.1.2. Земельный участок (далее – **«Земельный участок»**) со следующими характеристиками: _____.

Кадастровый/условный номер Земельного участка: _____.

Земельный участок расположен по адресу: _____.

¹⁴ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Продавца.

¹⁵ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Продавца.

¹⁶ Указывается полное и сокращенное наименование Покупателя.

¹⁷ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Покупателя.

¹⁸ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Покупателя.

¹⁹ 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».

²⁰ Приводится описание недвижимого имущества и его характеристики (помещение / здание / сооружение / объект незавершенного строительства и др., количество этажей, площадь и др.) в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

²¹ Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

²² Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

²³ Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

²⁴ Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи).

²⁵ Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается _____, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____.

2. 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, перекося, 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	
1.1.	Общее электроснабжение	

1.2.	Гарантированное и бесперебойное электропитание	
1.3.	Система учета потребляемой электроэнергии	
1.4.	Сети освещения	
1.5.	Источники электроснабжения	
2.	Системы теплоснабжения и газоснабжения	
2.1.	Сети трубопроводов теплоснабжения, теплообменники и запорно-регулирующая арматура, манометры, термометры, расширительные и аккумуляторные баки	
2.2.	Приборы отопления	
3	Системы водоснабжения, водоотведения и канализации	
3.1.	Системы наружных и внутренних водопроводов, запорно-регулирующая арматура	
3.2.	Водосчетчики	
3.3.	Санитарно-техническое оборудование	

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 _____.

3. Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество со следующими показаниями индивидуальных приборов учета:

- электричество: _____
- вода (холодная): _____
- иное: _____

4. Продавец передал Покупателю ключи от замка двери Недвижимого имущества в количестве _____.

5. 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:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Продавца:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

От Покупателя:

Должность

От Продавца:

Должность

Ф.И.О.
М.П.

Ф.И.О.
М.П.

Приложение № 3
к Договору купли-продажи
будущей недвижимости (нежилого помещения)
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 посредники²⁶ 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 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 интересов²⁷; (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 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 этом²⁸. Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты²⁹ Договора, описание фактических обстоятельств, связанных с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления

²⁶ Если применимо.

²⁷ 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».

²⁸ Уведомление ПАО Сбербанк направляется в порядке, предусмотренном Договором, по адресу: 121170, Российская Федерация, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 32, к. 3, Управление комплаенс ПАО Сбербанк.

²⁹ Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии).

уведомления. К уведомлению должны быть приложены подтверждающие документы и/или материалы³⁰.

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, с 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 дней³¹ 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:

Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

От Продавца:

Должность

_____ Ф.И.О.
М.П.

³⁰ К ним относятся показания участников и очевидцев событий, письменные документы, переписка посредством электронной почты, sms и мессенджеров, аудио- и видеозаписи и т.п.

³¹ По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней).