

ДОГОВОР № _____
купли-продажи недвижимого имущества
(с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой))¹

г. Тамбов _____

« ____ » _____ 2025г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Заместителя Управляющего – Руководителя РСЦ Тамбовского отделения №8594 Шитикова Олега Ивановича __, действующего на основании Устава, Положения о филиале и Доверенности от 01.11.2023г. №ЦЧБ-РД/19-Д__, с одной стороны, и

² _____ именуемый в дальнейшем «**Покупатель**» в лице ³ _____, действующего на основании ⁴ _____, ⁵ 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 передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить следующее имущество (далее вместе именованное – «**Имущество**»⁶):

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

1.1.1.1. Здание, одноэтажное, площадь **513,8 кв. м**, назначение: нежилое (далее – «**Объект**»).

Кадастровый/условный номер Объекта: 68:13:0801015:87.

Объект расположен по адресу: Тамбовская область, муниципальный округ Петровский, с. Петровское, ул. Интернациональная, д. №24а.

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU 68513308-12 от 28.09.2009г., выданного Администрацией Петровского района Тамбовской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №68-68-09/021/2009-073 от 23.11.2009г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 22.05.2025г.

1.1.1.2. Земельный участок (далее – «**Земельный участок**») со следующими характеристиками: площадь **1100 кв. м**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: банковская и страховая деятельность.

Кадастровый/условный номер Земельного участка: 68:13:0801015:71.

Земельный участок расположен по адресу: Тамбовская область, р-н Петровский, с. Петровское, ул. Интернациональная, 24А.

¹ Слова «с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой)» указываются в случае, когда заключается Договор купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой).

² Указывается полное и сокращённое наименование Покупателя.

³ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Покупателя.

⁴ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Покупателя.

⁵ 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».

⁶ Содержание пункта 1.1 Договора подлежит изменению в зависимости от конкретного состава реализуемого Имущества.

_____/_____/_____/_____/_____

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и нежилого строения от 05.09.2007г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №68-68-09/006/2007-327 от 28.09.2007г., что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 25.06.2025г.⁷

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

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 Договоре⁸.

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. 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 пользование⁹ части Объекта, указанной на плане _____¹⁰ цветом, который является Приложением № 4 к Договору (далее – «**часть Объекта**»), на следующих условиях:

1.4.1. Общая площадь части Объекта – **185,2** кв. м;

1.4.2. Срок аренды – 10 лет;

1.4.3. ^{11 12}Арендная плата за пользование Объектом, Земельным участком и ¹³Движимым имуществом состоит из Постоянной и Переменной арендных плат¹⁴.

1.4.4. Постоянная арендная плата:

1.4.4.1. Постоянная арендная плата составляет _____ (_____) рублей за 1 кв. м. части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) – _____ (_____) рублей. Постоянная арендная плата за месяц за всю площадь части Объекта составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС (20 %) – _____ (_____) рублей.

⁷ В случае, если продаются несколько объектов недвижимого имущества, то перечисляются «**Объект 1**», «**Объект 2**» и т.д., и (или) «**Земельный участок 1**», «**Земельный участок 2**» и т.д. соответственно. После данного перечисления указывается: «совместно именуемые далее «**Объекты**» и (или) «**Земельные участки**»».

⁸ В случае наличия ограничений и/или обременений пункт следует дополнить следующим текстом: «, за исключением: ____ (указываются имеющиеся ограничения и обременения, а также приводятся названия и реквизиты документов, которыми они установлены/подтверждаются) _____», а также, при наличии, копии документов, которыми установлены/подтверждаются ограничения и обременения, прилагаются к Договору.

⁹ В случае, если в аренду передается весь Объект, то вместо слов: «части Объекта, указанной на плане, который является Приложением № 4 к Договору (далее – часть Объекта),» указывается: «Объекта».

¹⁰ Указывается цвет, которым выделена часть Объекта.

¹¹ В случае применения Продавцом упрощенной системы налогообложения из текста пунктов 1.6.3 – 1.6.6 Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) исключить упоминание об НДС. Раздел дополнить пунктом следующего содержания: «НДС не облагается на основании статьи 346.11(12) главы 26.2 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения. В случае утраты Арендодателем права на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика по уплате НДС, арендная плата рассматривается как включающая в себя НДС, счета-фактуры предоставляются в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.».

¹² В случае заключения Договора аренды с физическим лицом из текста пунктов 1.6.3 – 1.6.6 Договора исключить упоминание об НДС.

¹³ В случае, если движимое имущество не передается, слова «и Движимым имуществом» исключить.

¹⁴ При отсутствии Переменной арендной платы 1 и Переменной арендной платы 2 слова «Переменная арендная плата» исключаются.

1.6.4.2. ¹⁵В период с _____ по _____ ¹⁶Покупатель уплачивает Постоянную арендную плату в размере _____ % (_____ процента)¹⁷ от установленного в пункте 1.4.4.1 Договора, а именно: _____ (_____) рублей за 1 кв. м части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) – _____ (_____) рублей, что составляет за всю площадь части Объекта в месяц _____ (_____) рублей, в том числе НДС (20 %) – _____ (_____) рублей.

1.4.5. ¹⁸Переменная арендная плата:

1.4.5.1. ¹⁹Переменная арендная плата 1 – расходы Продавца, уплачиваемые им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования в соответствии с Приложением № 5 к Договору аренды²⁰.

1.4.5.1.1. Переменная арендная плата 1 составляет _____ (_____) рублей за 1 кв. м части Объекта в месяц, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей. Переменная арендная плата 1 за месяц за всю площадь части Объекта составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС (20 %) - _____ (_____) рублей.

1.4.5.2. Переменная арендная плата 2 – фактически понесенные Покупателем расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Продавцом (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и пр.²¹), без дополнительных начислений со стороны Покупателя, увеличенные на сумму НДС (20 %).

1.4.5.2.1. Переменная арендная плата 2 определяется ежемесячно исходя из сумм расходов, предъявленных снабжающими и обслуживающими организациями, и рассчитывается следующим способом:

²²Теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение на основании: _____ *указать способ расчета*²³.

¹⁵ В случае, если в решении уполномоченного органа есть указание об изменении Постоянной арендной платы на определенный период, то в Договор купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) добавляется пункт 1.6.4.2 Договора.

¹⁶ Указывается срок, который отражен в решении уполномоченного органа.

¹⁷ Указывается размер, который отражен в решении уполномоченного органа.

¹⁸ Пункт 1.6.5 Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) указывается при наличии Переменной арендной платы 1 и (или) Переменной арендной платы 2, в ином случае пункт и слова «Переменная арендная плата», «Переменная арендная плата 1» и (или) «Переменная арендная плата 2» по тексту Договора исключаются. При отсутствии переменной арендной платы в случае, если решением уполномоченного органа предусмотрено, что расходы за услуги по эксплуатации Мест общего пользования (при наличии) и (или) расходы на оплату коммунальных услуг Продавца включены в Постоянную арендную плату, дополнить Договор пунктом 1.6.4.3 следующего содержания: «1.6.4.3. Постоянная арендная плата включает:

- расходы за услуги по эксплуатации Мест общего пользования;
- расходы на оплату коммунальных услуг, потребленных Продавцом в части Объекта (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение (указываются соответствующие коммунальные услуги, потребленные Продавцом).

¹⁹ Пункт Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) указывается при наличии расходов Продавца, уплачиваемых им за услуги по эксплуатации Мест общего пользования. При отсутствии расходов за услуги по эксплуатации Мест общего пользования пункт 12.6 Договора аренды, Приложение № 5 и слова «Переменная арендная плата 1» по тексту Договора исключаются. Слова «Переменная арендная плата 2» по тексту Договора (при наличии данной составляющей арендной платы) меняются на слова «Переменная арендная плата».

²⁰ Договор аренды заключается по типовой форме договора «Договор долгосрочной аренды недвижимого имущества», код формы 014281142/5 (за исключением случаев, предусмотренных внутренними нормативными документами Банка).

²¹ Указываются соответствующие коммунальные услуги, потребляемые Продавцом.

²² Указать коммунальную услугу (или услуги) и порядок расчета объема потребления. Условия указываются исходя из вида ресурса и способа его учета в снабжающей организации (индивидуальный счетчик, счетчик на все здание, начисление по нормативам), для разных ресурсов определяются применимые правила расчета.

²³ - показаний индивидуальных приборов учета для части Объекта;

статистики по _____²⁹ по отношению к величине арендной платы, действующей в последний месяц предшествующего года, но не более _____³⁰ % (процентов) от величины арендной платы;

1.4.8. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения части Договора аренды, а именно изменить (уменьшить) площадь Объекта, указанную в пункте 1.1 Договора аренды, с пропорциональным уменьшением арендной платы по Договору, без применения штрафных санкций со стороны Арендодателя.

В данном случае Арендатор обязан в срок не позднее чем за 2 (два) месяца до предполагаемой даты изменения (уменьшения) площади Объекта направить Арендодателю соответствующее письменное уведомление по адресу, указанному в разделе 13 Договора аренды. Данное уведомление также должно содержать информацию о дате и времени передачи части Объекта.

При этом при передаче части Объекта от Арендатора Арендодателю Стороны подписывают соответствующий акт приема-передачи с указанием передаваемых помещений и их площади.

1.4.9. Арендатор вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 2 (два) месяца до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора аренды, без возмещения каких-либо убытков Арендодателю связанных с досрочным прекращением Договора аренды. Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении, но не ранее доставки соответствующего сообщения.

1.4.10.^{31 32}.

1.5. Стороны договорились, что заключение Покупателем и Продавцом Договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 1.4 Договора, является существенным условием Договора.

1.6. В случае не заключения Договора аренды в соответствии с пунктом 1.4 Договора в результате действий/бездействия Покупателя, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 3 (три) календарных дня до даты расторжения, указанной в уведомлении и (или) потребовать уплаты неустойки на условиях, предусмотренных пунктом 6.10 Договора, а также потребовать компенсации убытков Продавца в полном объеме в срок, указанный в письменном требовании Продавца.

2. Срок действия Договора

2.1. Договор признается заключенным в момент подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору³³.

²⁹ Указать субъект Российской Федерации, в котором расположен Объект.

³⁰ Указывается размер в соответствии с решением уполномоченного органа (п. 3.3 вопроса № 22 протокола Комитета ПАО Сбербанк по управлению недвижимостью (повестка β) от 13.03.2019 № 98 часть 1 - 5 %).

³¹ Указываются иные существенные условия Договора аренды (включая, но не ограничиваясь условиями, предусмотренными в решении уполномоченного органа о совершении сделки).

³² Обращаем внимание, что акт приема-передачи части Объекта по Договору аренды должен быть подписан одновременно с актом приема-передачи Объекта по Договору.

³³ При необходимости, пункт может быть дополнен предложением: «Стороны пришли к соглашению, что условия Договора распространяются (пункт 2 статьи 425 ГК РФ) на правоотношения Сторон, возникшие с _____ (указать дату)». В данном случае дата начала отношений Сторон не должна предшествовать дате принятия решения уполномоченным органом.

3. Порядок передачи Имушества

3.1. ³⁴Продавец не позднее ³⁵ _____ (_____) рабочих дней со дня поступления на счет Продавца в полном объеме денежных средств в оплату стоимости Имушества (в соответствии с пунктом 4.3 Договора) передает Покупателю Имушество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.

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

3.3. 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 (далее – «**орган регистрации прав**»), а на Движимое имущество – с момента его передачи Продавцом Покупателю по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.³⁶

3.4. В случае приостановления/отказа по решению органа регистрации прав государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество³⁷ 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) Имушества.

4. Оплата по Договору

³⁴ В случае, если оплата по Договору производится кредитными денежными средствами, пункт 3.1 Договора излагается в следующей редакции: «3.1. Продавец не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора передает Покупателю Имушество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.».

³⁵ Срок 10 (десять) рабочих дней указывается при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества. В случае заключения Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) указывается иной срок в соответствии с решением уполномоченного органа.

³⁶ В случае, если движимое имущество не продается, то вместо слов: «Недвижимое имущество», указывается слово «Имушество», а слова «, а на Движимое имущество – с момента его передачи Продавцом Покупателю по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору» исключаются.

³⁷ В случае, если движимое имущество не продается, то вместо слов: «Недвижимое имущество», указывается слово «Имушество».

4.1. Общая стоимость Имущества по Договору составляет: _____ (_____) _____³⁸, включая НДС (20 %)³⁹, в том числе:

4.1.1. ⁴⁰Стоимость Объекта составляет: _____ (_____) _____, кроме того НДС (20 %) в размере _____ (_____) _____, итого с учетом НДС: _____ (_____) _____;

4.1.2. ⁴¹Стоимость Земельного участка составляет: _____ (_____) _____ . НДС не облагается на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 146 НК РФ.⁴²

4.1.3. ⁴³Стоимость Движимого имущества указана в Приложении № 3 к Договору.

4.2. ⁴⁴Задаток, уплаченный Покупателем организатору торгов в форме аукциона _____ на основании договора о задатке от _____ № _____, в размере _____ (_____) _____ засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Имущества по Договору в размере _____ (_____) _____, в том числе НДС _____ (_____) _____.

4.3. ⁴⁵Оплата Имущества (оставшейся части в размере _____ (_____) _____, включая НДС (20 %)⁴⁶ осуществляется Покупателем единовременно, в полном объеме, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора.

4.4. ⁴⁷Оплата Имущества (оставшейся части в размере _____ (_____) _____, включая НДС (20 %)⁴⁸ осуществляется Покупателем за счет кредитных средств, предоставленных Покупателю _____⁴⁹ в лице _____⁵⁰ (место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, расчетный счет № _____, в _____, корреспондентский счет _____ в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по _____, БИК _____), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия _____

³⁸ 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.

³⁹ Здесь и далее в случае продажи имущества, не подлежащего обложению НДС, слова «включая НДС (20 %),» исключить.

⁴⁰ В случае продажи жилых помещений (жилого дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры или комнаты) указывается: «4.1.1. Стоимость Объекта составляет: _____ (_____) _____ . НДС не облагается на основании подпункта 22 пункта 3 статьи 149 НК РФ.»

⁴¹ Пункт Договора указывается в случае, если земельный участок принадлежит ПАО Сбербанк на праве собственности.

⁴² В случае, если продаются несколько объектов имущества, то перечисляются «Объект 1», «Объект 2» и т.д., «Земельный участок 1», «Земельный участок 2» и т.д.

⁴³ Пункт Договора указывается в случае, если вместе с недвижимым имуществом продается и движимое имущество.

⁴⁴ Пункт Договора указывается в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона, в случае, если указанное предусмотрено документацией на проведение торгов и договором с организатором торгов.

⁴⁵ Пункт договора указывается в случае оплаты не кредитными денежными средствами.

⁴⁶ Слова «(оставшейся части в размере _____ (_____) _____, включая НДС (20 %))» указываются в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона и внесения Покупателем задатка для участия в данном аукционе, в случае, если указанное предусмотрено документацией на проведение торгов и договором с организатором торгов.

⁴⁷ Пункт Договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами. В данном случае пункт 4.3 Договора необходимо исключить, а пункт 3.1 Договора изложить в следующей редакции: «Продавец не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.»

⁴⁸ Слова «(оставшейся части в размере _____ (_____) _____, включая НДС (20 %))» указываются в случае заключения Договора по результатам проведения торгов в форме аукциона и внесения Покупателем задатка для участия в данном аукционе, в случае, если указанное предусмотрено документацией на проведение торгов и договором с организатором торгов.

⁴⁹ Указывается полное наименование кредитной организации.

⁵⁰ Указывается территориальное подразделение кредитной организации (при наличии).

_____/_____/_____/_____/_____

Банка России на осуществление банковских операций от _____ г. № _____) (далее – «**Банк**») в соответствии с кредитным договором от _____ г. № _____, заключенным между Банком и Покупателем.

4.5. ⁵¹Оплата Имушества (оставшейся части в размере _____ (_____) _____, включая НДС (20%) осуществляется Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода Покупателю права собственности на Недвижимое имущество и ипотеки в пользу Банка.

4.6. ⁵²Расчеты по Договору производятся в рублях, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.

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

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

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

4.10. Покупатель обязан возместить Продавцу в полном объеме расходы, включая НДС, связанные с содержанием Имушества (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 Имушеству 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.).

4.11. ⁵³При отсутствии индивидуальных узлов (приборов) учета сумма расходов Продавца, включая НДС, связанных с содержанием Объекта в соответствии с пунктом 4.10 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.

4.12. 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 Имушества.

4.13. ⁵⁴Покупатель обязан возместить Продавцу расходы на уплату налога на имущество⁵⁵ и земельного налога⁵⁶ за период со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, до даты государственной регистрации перехода права

⁵¹ Пункт Договора указывается в случае оплаты кредитными денежными средствами. В данном случае пункт 4.3 Договора необходимо исключить, а пункт 3.1 Договора изложить в следующей редакции: «Продавец не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания Договора передает Покупателю Имушество по акту приема-передачи, составленному по форме Приложения № 1 к Договору.»

⁵² При установлении стоимости Имушества в иностранной валюте или в условных денежных единицах пункт следует изложить в следующей редакции: «Расчеты по Договору производятся в рублях по курсу Банка России, установленному на день оплаты, путем безналичного перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 13 Договора.»

⁵³ Пункт Договора указывается при необходимости.

⁵⁴ Данный пункт указывается в случае, когда по Договору передается Недвижимое имущество, подлежащее налогообложению по кадастровой стоимости (статья 378.2 НК РФ: административно-деловые центры, торговые центры и помещения в них, нежилые помещения для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания, жилые помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства и др.) и (или) когда по Договору передается Земельный участок.

⁵⁵ Слова «налог на имущество» включаются в случае продажи недвижимого имущества, за исключением земельного участка.

⁵⁶ Слова «и земельного налога» включаются в случае продажи земельного участка.

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)⁵⁷;

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 5 статьи 382 НК РФ (налог на имущество), пункта 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)⁵⁸.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Стороны обязуются:

5.1.1. В течение ⁵⁹ _____ (_____) календарных дней со дня подписания акта приема-передачи, указанного в пункте 3.1 Договора, ⁶⁰но после осуществления Продавцом реконструкции (перепланировки, переустройства) и (или) капитального ремонта части Объекта в соответствии с Договором аренды, совместно представить документы в орган регистрации прав и осуществить иные действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество⁶¹ к Покупателю по Договору ⁶²вместе с документами для государственной регистрации Договора аренды.

5.1.2. ⁶³Стороны 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.

⁵⁷ Слова «, пунктом 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)» включаются в случае продажи земельного участка.

⁵⁸ Слова «, пункта 7 статьи 396 НК РФ (земельный налог)» включаются в случае продажи земельного участка.

⁵⁹ Срок 5 (пять) календарных дней указывается при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества. При заключении Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) указывается иной соответствующий срок в соответствии с решением уполномоченного органа.

⁶⁰ В случае заключения Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой) слова «, но после осуществления Продавцом реконструкции (перепланировки, переустройства) и (или) капитального ремонта части Объекта в соответствии с Договором аренды,» указываются, если данное условие предусмотрено в решении уполномоченного органа.

⁶¹ В случае, если движимое имущество не продается, то вместо слов «Недвижимое имущество», указывается слово «Имущество».

⁶² Слова «вместе с документами для государственной регистрации Договора аренды» указываются при заключении Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой).

⁶³ Пункт указывается при заключении Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой).

5.2. Продавец обязуется:

5.2.1. 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, хозяйственных и иных договоров, связанных с содержанием Имущества.

5.2.2. ⁶⁴При выплате дохода⁶⁵ 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. ⁶⁶В течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня регистрации перехода на Покупателя права собственности на Недвижимое имущество⁶⁷ 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 4.10 и 4.13 Договора.

5.3.5. ⁶⁸Осуществить 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 4.3 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 4.3 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.

6.4. В случае нарушения по вине Продавца срока передачи Имущества, установленного в пункте 3.1 Договора, Продавец уплачивает Покупателю, по письменному

⁶⁴ Пункт Договора не указывается в случае, если Покупатель не является физическим лицом.

⁶⁵ 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@).

⁶⁶ Пункт Договора указывается при необходимости.

⁶⁷ В случае, если движимое имущество не продается, то вместо слов: «Недвижимое имущество», указывается слово «Имущество».

⁶⁸ Пункт Договора указывается в случае, если земельный участок принадлежит ПАО Сбербанк на праве отличном от права собственности.

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 10 % (десяти 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 имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его путем направления Покупателю письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора.

6.6. В случае уклонения от исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора, Сторона, нарушившая Договор, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одной десятой 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 пунктом 5.1.1 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. В случае нарушения срока заключения Договора аренды, указанного в пункте 1.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 % (ноль целых трех десятых процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества (пункт 4.1 Договора) за каждый календарный день просрочки.

6.11. За нарушение обязательств, предусмотренных пунктами 4.10, 4.13 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.

6.12. 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.

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.

7.5. ⁶⁹В случае незаключения 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 письменного уведомления с указанием даты расторжения Договора. 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.

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

⁶⁹ Пункт указывается в случае заключения Договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой).

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 _____⁷⁰.

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;
- 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.

⁷⁰ 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.

11.7. В ходе исполнения Договора запрещается подключение⁷¹ любого оборудования⁷² Покупателя к ИТ-инфраструктуре Продавца, а также допуск работников⁷³ 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 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца, 1 экземпляр – для органа регистрации прав: _____⁷⁴.

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

12. Приложения к Договору

12.1. Приложение № 1 – Форма Акта приема-передачи Имущества – на __ листах.

12.2. Приложение № 2 – Антикоррупционная оговорка – на 2 листах.

12.3. ⁷⁵Приложение № 3 – Перечень движимого имущества – на __ листах.

12.4. ⁷⁶Приложение № 4 – План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду – на __ листах.

13. Реквизиты и подписи Сторон:

Покупатель⁷⁷:

_____ (сокращенное наименование)

Местонахождение _____

Почтовый адрес _____

⁷¹ Подключение – действие, последствием которого является передача информации между оборудованием Покупателя и инфраструктурой или средствами вычислительной техники (далее – СВТ) Продавца.

⁷² 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.

⁷³ Для договоров с физическими лицами слово «работников» удалить.

⁷⁴ Приводится полное наименование органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

⁷⁵ Пункт Договора указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом.

⁷⁶ Указывается при необходимости в случае заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой).

⁷⁷ Для Покупателя – индивидуального предпринимателя и Покупателя – физического лица указываются: фамилия, имя, отчество (полностью), дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, а также преобразования (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.

_____/_____/_____/_____/_____

ИНН: _____
Расчетный счет _____
Корр. счет _____
БИК _____
ОКВЭД _____
ОКПО _____
КПП _____
ОГРН _____
Контактный телефон: _____
e-mail: _____

Продавец:

ПАО Сбербанк
Местонахождение _____
Почтовый адрес _____
ИНН _____
Расчетный счет _____
Корр. счет _____
БИК _____
ОКВЭД _____
ОКПО _____
КПП _____
ОГРН _____
Контактный телефон: _____
e-mail: _____

От Покупателя:

⁷⁸Должность

_____ Ф.И.О.

⁷⁹М.П.

От Продавца:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

Приложение № 1

к Договору купли-продажи недвижимого
имущества ⁸⁰(с последующей арендой данного
имущества (с обратной арендой)
от _____ № _____

Форма Акта приема-передачи Имущества

⁷⁸ Пункт указывается при необходимости.

⁷⁹ Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые ведут свою деятельность без печати.

⁸⁰ Слова «с последующей арендой данного имущества (обратной арендой)» указываются при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой).

_____/_____/_____/_____/_____

АКТ
приема-передачи Имущества

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице ⁸¹ _____, действующего на основании ⁸² _____, с одной стороны, и ⁸³ _____, именуем _____ в дальнейшем **«Покупатель»** в лице ⁸⁴ _____, действующего на основании ⁸⁵ _____, ⁸⁶ 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. _____ ⁸⁷ (далее – **«Объект»**).

Кадастровый/условный номер Объекта: _____ ⁸⁸.

Объект расположен по адресу: _____ ⁸⁹.

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____ ⁹⁰, что подтверждается _____ ⁹¹, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____ ⁹².

1.1.2. ⁹³Земельный участок (далее – **«Земельный участок»**) со следующими характеристиками: _____ ⁹⁴.

Кадастровый/условный номер Земельного участка: _____ ⁹⁵.

⁸¹ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Продавца.

⁸² Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Продавца.

⁸³ Указывается полное и сокращенное наименование Покупателя.

⁸⁴ Указывается должность, фамилия, имя, отчество представителя Покупателя.

⁸⁵ Указывается наименование и реквизиты документа, на основании которого действует представитель Покупателя.

⁸⁶ 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».

⁸⁷ 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.

⁸⁸ Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

⁸⁹ Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

⁹⁰ Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

⁹¹ Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи).

⁹² Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

⁹³ Пункт Договора указывается в случае, если земельный участок принадлежит ПАО Сбербанк на праве собственности.

⁹⁴ Приводится имеющееся описание Земельного участка и его характеристики (площадь земельного участка, категория земель, разрешенное использование и целевое назначение, иные характеристики) в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

⁹⁵ Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

Земельный участок расположен по адресу: _____.⁹⁶

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____⁹⁷, что подтверждается _____⁹⁸, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации _____^{99 100}.

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: _____

⁹⁶ Указывается в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.

⁹⁷ Указать наименование и реквизиты правоустанавливающих документов в соответствии со свидетельством о праве собственности или выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

⁹⁸ Указать наименование регистрационного органа, а также реквизиты свидетельства (серия, №, дата выдачи) или выписки из Единого государственного реестра недвижимости (№, дата выдачи).

⁹⁹ Указать дату и номер регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

¹⁰⁰ В случае, если продаются несколько объектов недвижимого имущества, то перечисляются «Объект 1», «Объект 2» и т.д., и (или) «Земельный участок 1», «Земельный участок 2» и т.д. соответственно. После данного перечисления указывается: «совместно именуемые далее «Объекты» и (или) «Земельные участки»».

(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, мультizonальные (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		
12		
13		

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 _____

_____.¹⁰¹

3. Продавец передал Покупателю Недвижимое имущество со следующими показаниями индивидуальных приборов учета¹⁰²:

- электричество: _____

- вода (теплая): _____

- вода (холодная): _____

- иное: _____

4. Продавец передал Покупателю ключи от замка¹⁰³ двери¹⁰⁴ Недвижимого имущества в количестве _____.

5. ¹⁰⁵Одновременно с Недвижимым имуществом Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующее движимое имущество:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер

6. 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:

¹⁰⁶Должность

_____. Ф.И.О.

¹⁰⁷М.П.

От Продавца:

Должность

_____. Ф.И.О.

М.П.

От Покупателя:

От Продавца:

¹⁰¹ Подробно (с соответствующими реквизитами) указать перечень передаваемых документов, принадлежностей.

¹⁰² Указывается каждый индивидуальный прибор учета отдельно.

¹⁰³ Если у двери Объекта несколько замков, то указывается по каждому замку.

¹⁰⁴ Если у Объекта несколько дверей, то указывается по каждой двери.

¹⁰⁵ Пункт указывается в случае, если передается движимое имущество.

¹⁰⁶ Пункт указывается при необходимости.

¹⁰⁷ Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые ведут свою деятельность без печати.

¹⁰⁸Должность

Должность

_____Ф.И.О.

_____Ф.И.О.

¹⁰⁹М.П.

М.П.

¹⁰⁸ Пункт указывается при необходимости.

¹⁰⁹ Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые ведут свою деятельность без печати.

_____/_____/_____/_____

Приложение № 2

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 посредники¹¹⁰ 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 интересов¹¹¹; (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 этом¹¹². Такое уведомление должно содержать указание на реквизиты¹¹³ Договора, описание фактических обстоятельств, связанных с Нарушением коррупционной направленности, которые послужили основанием для направления уведомления. К уведомлению должны быть приложены подтверждающие документы и/или материалы¹¹⁴.

¹¹⁰ Если применимо.

¹¹¹ 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».

¹¹² 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.

¹¹³ Номер (при наличии), дата и заголовок (при наличии).

¹¹⁴ К ним относятся показания участников и очевидцев событий, письменные документы, переписка посредством электронной почты, sms и мессенджеров, аудио- и видеозаписи и т.п.

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 дней¹¹⁵ 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:

¹¹⁶Должность

_____ Ф.И.О.

¹¹⁷М.П.

От Продавца:

Должность

_____ Ф.И.О.

М.П.

¹¹⁵ По требованию контрагента срок может быть скорректирован в сторону увеличения (максимально до 30 календарных дней).

¹¹⁶ Пункт указывается при необходимости.

¹¹⁷ Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые ведут свою деятельность без печати.

_____/_____/_____/_____

¹¹⁸Приложение № 3

к Договору купли-продажи недвижимого
имущества (с последующей арендой данного
имущества (с обратной арендой)
от _____ № _____

Перечень движимого имущества

№ п/п	Наименование движимого имущества ¹¹⁹	Инвентарный номер движимого имущества ¹²⁰	Стоимость движимого имущества, руб. включая НДС (20 %)	Сумма НДС (20 %), руб.
1	Котел газовый 48кВт 5,6м3/ч 180м2	604130000170279		
2	Счетчик газа 16м3/ч Ду32мм	604130000194508		
ИТОГО:				

От Покупателя:¹²¹Должность

_____. Ф.И.О.

¹²²М.П.**От Продавца:**

Должность

_____. Ф.И.О.

М.П.

¹¹⁸ Приложение № 3 к Договору указывается в случае передачи недвижимого имущества вместе с движимым имуществом.

¹¹⁹ 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.).

¹²⁰ Указать инвентарный номер в соответствии с инвентарной карточкой учета объекта основного средства.

¹²¹ Пункт указывается при необходимости.

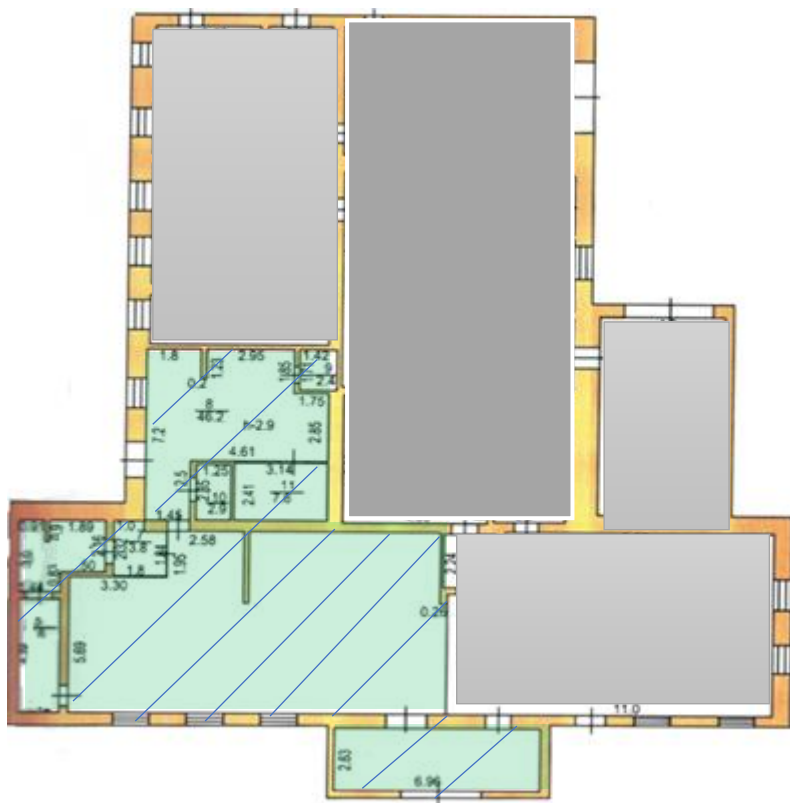
¹²² Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые ведут свою деятельность без печати.

_____/_____/_____/_____/

¹²³**Приложение № 4**

к Договору купли-продажи недвижимого
имущества (с последующей арендой данного
имущества (с обратной арендой)
от _____ № _____

**План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду
(заштриховано и выделено зеленым цветом)¹²⁴**



От Покупателя:

¹²⁵Должность

Ф.И.О.

¹²⁶М.П.

От Продавца:

Должность

Ф.И.О.

М.П.

¹²³ Приложение приводится при необходимости в случае заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с последующей арендой данного имущества (обратной арендой).

¹²⁴ План должен отражать текущую и проектируемую планировку Объекта.

¹²⁵ Пункт указывается при необходимости.

¹²⁶ Не указывается, если Покупателем является физическое лицо или юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, которые вправе осуществлять свою деятельность без печати.