ДОГОВОР

купли-продажи недвижимого и неотъемлемого движимого имущества

город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акционерное общество «РЖДстрой» (АО «РЖДстрой»),** именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*устав, доверенность*), с одной стороны,

и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименования юридических лиц указываются полностью*), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*полное наименование организации с указанием организационно-правовой формы либо фамилия, имя, отчество физического лица*), действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*устав, доверенность, положение и т.д.*), с другой стороны,

именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое имущество – совокупность объектов недвижимого и неотъемлемого движимого имущества, а именно**:**

1.1.1 нижеуказанные объекты недвижимого имущества, далее совместно именуемые *«Объекты недвижимости»*:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п, наименование по настоящему Договору** | **Наименование, описание объекта** | **Основная характеристика** | **Реквизиты свидетельства о гос.регистрации права собственности Продавца** | **Запись ЕГРН о регистрации права собственности Продавца на Объект** | **Адрес объекта** |
| 1.1.1.1 **Объект-1** | **Нежилое здание - Бытовой корпус, кадастровый номер: 33:22:016011:135**, инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0001, литер: А, этажность: 2, кадастровый (или условный) номер: 33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0001 | Площадь:  622,6 кв.м. | 33 АК 172948  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-187 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |
| 1.1.1.2  **Объект-2** | **Сооружение (Железнодорожный тупик, Железнодорожный тупик с эстакадой), кадастровый номер: 33:22:016011:133,** назначение: транспортировка грузов, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0013, литер:VII,  кадастровый (или условный номер): 33-33-01/010/2007-207 | Протяженность:  178,7 м | 33 АК 172949  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-207 от 24.01.2007 | Владимирская обл., г. Владимир, ул. Тумская, д. 9б, Железнодорожный тупик с эстакадой |
| 1.1.1.3  **Объект-3** | **Сооружение (Подъездной путь), кадастровый номер: 33:22:016011:141,** назначение: транспортировка грузов, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0012, литер: IX, кадастровый (или условный номер): 33-33-01/010/2007-191 | Протяженность:  150,48 м | 33 АК 172950  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-191 от 24.01.2007 | Владимирская обл., г. Владимир, ул. Тумская, д. 9б, Подъездной путь |
| 1.1.1.4  **Объект-4** | **Здание (Нежилое здание, Растворный узел), кадастровый номер:** **33:22:016011:140,** назначение: растворный узел, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0005, литер: Е, этажность: 1, кадастровый (или условный номер): 33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0005 | Площадь:  115,1 кв.м. | 33 АК 172951  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-200 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |
| 1.1.1.5  **Объект-5** | **Здание (Нежилое здание, Склад материалов), кадастровый номер: 33:22:016011:134,** назначение: склад материалов, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0003, литер: В, этажность: 1, кадастровый (или условный номер):  33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0003 | Площадь:  520,2 кв.м. | 33 АК 172952  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-214 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |
| 1.1.1.6  **Объект-6** | **Здание (Нежилое здание, Механическая мастерская), кадастровый номер: 33:22:016011:138,** назначение: Механическая мастерская ,Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0010, литер: М, этажность: 1, кадастровый (или условный номер): 33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0010 | Площадь:  124,1 кв.м. | 33 АК 172953  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-198 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |
| 1.1.1.7  **Объект-7** | **Здание (Нежилое здание, Проходная будка), кадастровый номер: 33:22:016011:144,** назначение: проходная будка, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0002, литер: Б, этажность: 1, кадастровый (или условный номер): 33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0002 | Площадь:  12,4 кв.м. | 33 АК 172954  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-201 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |
| 1.1.1.8  **Объект-8** | **Здание (Нежилое здание, Трансформаторная подстанция), кадастровый номер: 33:22:016011:139,** назначение: трансформаторная подстанция, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0004, литер: Д, этажность: 1, кадастровый (или условный номер): 33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0004 | Площадь:  38,0 кв.м. | 33 АК 172955  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-196 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |
| 1.1.1.9  **Объект-9** | **Здание (Нежилое здание, Гаражный бокс), кадастровый номер: 33:22:016011:145,** назначение: ремонтный бокс, Инвентарный номер: 17:401:001:003373430:0009, литер: Л, этажность: 1, кадастровый (или условный номер): 33:22:00000:000:17:401:001:003373430:0009 | Площадь:  405,8 кв.м. | 33 АК 172956  от 24.01.2007 | № 33-33-01/010/2007-204 от 24.01.2007 | Владимирская область, г Владимир, ул Тумская, д 9Б |

* + 1. нижеуказанные объекты неотъемлемого движимого имущества, далее совместно именуемые *«Объекты движимого имущества»*:

|  |  |
| --- | --- |
| **№ п/п (пункт договора)** | **Наименование, описание объекта** |
| 1.1.2.1 | Котельная, площадь 283,60 кв.м. |
| 1.1.2.2 | Ремонтно-механический цех, площадь 1018,10 кв.м. |
| 1.1.2.3 | Склад сыпучих материалов, площадь 183,0 кв.м. |
| 1.1.2.4 | Столярная мастерская, площадь 385,90 кв.м. |
| 1.1.2.5 | Ограждение, инв. № 04.43673 |
| 1.1.2.6 | Водоотводные лотки, инв. № 04.03304 |
| 1.1.2.7 | Котельное оборудование, инв. № 04.43715 |
| 1.1.2.8 | Кран мостовой, инв. № 04.00375 |
| 1.1.2.9 | Пожарная сигнализация (Быт.корпус, склад, помещен.сторожа), инв. № 04.43564) |

* 1. *Объекты недвижимости,* перечисленные в п. 1.1.1 настоящего Договора, принадлежат Продавцу на праве собственности на основании Выписки из протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г; Договора о создании открытого акционерного общества «Росжелдорстрой» № 01/2006 от 11.01.2006 г; Акта приема-передачи № 4 от 31.03.2006 г.
  2. Продавец гарантирует, что передаваемые *Объекты недвижимости* и *Объекты движимого имущества*, перечисленные в п. 1.1.1-1.1.2 настоящего Договора, свободны от прав третьих лиц, не находятся под арестом, в залоге и не являются предметом спора.

1. Земельный участок

2.1. Объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 1.1.1. настоящего Договора, расположены на земельном участке площадью 23 717 кв. м., расположенном по адресу (имеющем адресные ориентиры): Владимирская область, г. Владимир, ул.. Тумская, 9Б, являющемся частью земельного участка с кадастровым номером 33:22:011074:16 площадью 68 299 кв. м, входящего в единое землепользование с кадастровым номером 33:22:00000:0025. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения и эксплуатации объектов железнодорожного транспорта.

2.2. Земельный участок (единое землепользование) с кадастровым номером 33:22:00000:0025 является федеральной собственностью, передан в аренду ОАО «РЖД». Право пользования Продавца частью земельного участка площадью 23 717 кв.м осуществляется на основании договора субаренды с ОАО «РЖД».

2.3. В соответствии с п.1. ст.35 Земельного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно имеет право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, в соответствии с действующим законодательством.

Продавец обязуется оказывать содействие Покупателю в последующем заключении с соответствующими филиалами ОАО «РЖД» договора субаренды земельного участка (части земельного участка) в соответствии с законодательством РФ.

3. Цена Договора

3.1. **Цена Договора установлена Сторонами в размере** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*сумма цифрой и прописью*) рублей \_\_\_ коп., в т.ч. НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*сумма цифрой и прописью*) рублей \_\_\_ коп., из них:

3.1.1. стоимость совокупности *Объектов недвижимости* - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в т.ч. НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ коп.; цена каждого из Объектов установлена Сторонами в следующих размерах (согласно таблице):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № пункта | *Объект недвижимости* | Цена Объекта, без учета НДС 20% *(цифрами и прописью)* | Сумма НДС (по ставке 20%) | **Цена Объекта, с учетом НДС 20%** |
| 3.1.1.1 | *Объект-1* |  |  |  |
| 3.1.1.2 | *Объект-2* |  |  |  |
| 3.1.1.3 | *Объект-3* |  |  |  |
| 3.1.1.4 | *Объект-4* |  |  |  |
| 3.1.1.5 | *Объект-5* |  |  |  |
| 3.1.1.6 | *Объект-6* |  |  |  |
| 3.1.1.7 | *Объект-7* |  |  |  |
| 3.1.1.8 | *Объект-8* |  |  |  |
| 3.1.1.9 | *Объект-9* |  |  |  |

3.1.2. стоимость совокупности *Объектов движимого имущества* - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в т.ч. НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ коп.;

цена каждого из Объектов движимого имущества установлена Сторонами в следующих размерах (согласно таблице):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *№ пункта* | *Объект движимого имущества* | Цена Объекта, без учета НДС 20% (цифрами и прописью) | Сумма НДС (по ставке 20%) | Цена Объекта, с учетом НДС 20% |
| 3.1.2.1 | *Котельная, площадь 283,60 кв.м.* |  |  |  |
| 3.1.2.2 | *Ремонтно-механический цех, площадь 1018,10 кв.м.* |  |  |  |
| 3.1.2.3 | *Склад сыпучих материалов, площадь 183,0 кв.м.* |  |  |  |
| 3.1.2.4 | *Столярная мастерская, площадь 385,90 кв.м.* |  |  |  |
| 3.1.2.5 | *Ограждение, инв. № 04.43673* |  |  |  |
| 3.1.2.6 | *Водоотводные лотки, инв. № 04.03304* |  |  |  |
| 3.1.2.7 | *Котельное оборудование, инв. № 04.43715* |  |  |  |
| 3.1.2.8 | *Кран мостовой, инв. № 04.00375* |  |  |  |
| 3.1.2.9 | *Пожарная сигнализация (Быт.корпус, склад, помещен.сторожа), инв. № 04.43564)* |  |  |  |

3.2. Внесенный Покупателем в целях участия в торгах задаток (обеспечительный платеж) в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_ коп. зачитывается в качестве оплаты (первоначального платежа) по настоящему Договору

3.3. Цена настоящего Договора определена Сторонами за совокупность объектов имущества (движимого и недвижимого), указанных в п.1.1 настоящего Договора. До полной оплаты Покупателем цены Договора, установленной п. 3.1. настоящего Договора за все объекты имущества (*Объекты недвижимости и Объекты движимого имущества*), обязательство Покупателя по оплате любого из объектов имущества (движимого или недвижимого), указанных в п.1.1 настоящего Договора, не считается исполненным.

4. Платежи по Договору

4.1. Покупатель обязуется оплатить цену Договора, указанную в пункте 3.1 настоящего Договора, с учетом задатка (обеспечительного платежа) в следующем порядке:

4.1.1. Покупатель оплачивает \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ коп., в т.ч. НДС 20% в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца;

4.1.2. Покупатель оплачивает оставшуюся часть цены Договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ коп., в т.ч. НДС 20 % в срок не позднее 1 (одного) года с даты заключения Сторонами настоящего Договора, а именно – в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года в соответствии с графиком платежей, согласованным Сторонами в Приложении № \_\_\_\_ к Договору.

4.2. Стороны установили, что с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на *Объекты недвижимости* и до полной оплаты общей цены Договоа (цены *Объектов недвижимости* и *Объектов движимого имущества)* в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, установленной пунктом 3.1 настоящего Договора, *Объекты недвижимости* (каждый из *Объектов недвижимости*) будут считаться находящимся в залоге у Продавца согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона на каждый из *Объектов недвижимости* осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Покупателя на соответствующие *Объекты недвижимости.* Залогодержателем является Продавец, а Залогодателем – Покупатель.

Права Продавца (Залогодержателя) по ипотеке в силу закона на *Объекты недвижимости,* возникающей на основании настоящего Договора, *удостоверяются закладной.*

4.3. Обязательства Покупателя по оплате имущества (Объектов), передаваемого в собственность Покупателя, считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что у Сторон в рамках исполнения настоящего Договора не возникает право на получение процентов на сумму денежного обязательства за период пользования денежными средствами в соответствии с п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ.

5. Передача имущества. Прочие обязательства

5.1. *Объекты недвижимости*, *Объекты неотъемлемого движимого имущества* а также имеющаяся у Продавца техническая документация на эти Объекты передаются Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней после поступления денежных средств в размере, установленном п. 4.1.1 настоящего Договора, а именно – в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_коп., в т.ч. НДС 20%, на счет Продавца в полном объеме.

5.2. С даты подписания акта приема-передачи *Объектов недвижимости* и *Объектов движимого имущества* ответственность за их сохранность, равно как и риск их случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

5.3. Обязательство Продавца передать объекты имущества *(Объектов недвижимости, Объектов движимого имущества)* Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи соответствующего имущества.

5.4. До полной оплаты Покупателем цены настоящего Договора в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_и погашения ипотеки, установленной в пользу Продавца на *Объекты недвижимости*, Покупатель:

5.4.1. обязан не допускать ухудшения *Объектов недвижимости* и уменьшения их стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом;

5.4.2. не вправе осуществлять снос *Объектов недвижимости*, строений, зданий и сооружений, расположенных на территории продаваемого имущественного комплекса;

5.4.3. не вправе осуществлять действия, направленные на изменение конструктивных и технических характеристик *Объектов недвижимости*, расположенных на территории продаваемого имущественного комплекса, без письменного согласия Продавца;

5.4.4. обеспечить страхование *Объектов недвижимости*, заложенных в силу закона в соответствии с настоящим Договором, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом от 16.07.1998 г № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданским кодексом РФ.

5.4.5. обязан выполнять обязанности, связанные с содержанием, проведением капитального и текущего ремонта *Объектов недвижимости*, а равно иные обязанности, установленные для залогодателя Федеральным законом от 16.07.1998 г № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Гражданским кодексом РФ.

5.5. В случае расторжения настоящего Договора и возврата *Объектов недвижимости* Продавцу по основаниям, предусмотренным действующим законодательством и настоящим Договором купли-продажи, неотделимые улучшения *Объектов недвижимости*, произведенные Покупателем, не подлежат возмещению со стороны Продавца.

6. Ответственность Сторон

6.1. За просрочку перечисления платежей, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целях одна десятая процента) за каждый день просрочки от общей цены Договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора, но не более 20 % (двадцати процентов) от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

В случае нарушения Покупателем срока внесения платежей в соответствии с пунктом 4.1.2 настоящего Договора (в том числе нарушения сроков внесения платежей, установленных графиком платежей), Продавец вправе обратить взыскание на заложенные *Объекты недвижимости* в порядке, установленном Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1 (в части обязанности Покупателя по приемке), 7.3 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная процента) от цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения одной из Сторон обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает другой Стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Уклонение Покупателя от приема-передачи имущества (*Объектов недвижимости* и/или *Объектов движимого имущества*) в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

6.5. В случае просрочки Покупателем перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1.1 настоящего Договора или просрочки перечисления любого из платежей, установленных Графиком платежей, более чем на 10 (десять) календарных дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью (при этом задаток (обеспечительный платеж), Покупателю не возвращается и остается у Продавца.

6.6. В случае расторжения Договора по инициативе Покупателя, вне зависимости от причины отказа от покупки, Продавец удерживает денежные средства в виде штрафных санкций в сумме внесенного Покупателем задатка (обеспечительного платежа).

7. Возникновение права собственности

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на *Объекты недвижимости* производится после внесения Покупателем в полном объеме платежа, предусмотренного пунктом 4.1.1 настоящего Договора.

7.2. Право собственности на *Объекты недвижимости* возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Одновременно с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на *Объекты недвижимости*, Стороны представляют в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона (в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ) в пользу Продавца, передают в орган государственной регистрации надлежащим образом оформленную и составленную Покупателем закладную на Объект (Объекты).

Уклонение Покупателя от совершения действий, необходимых для государственной регистрации ипотеки на Объекты в пользу Продавца, а равно отказ покупателя от выдачи и передачи в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним закладной на Объект (Объекты), признается существенным нарушением условий настоящего Договора. В случае допущения такого нарушения Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью, при этом внесенный Покупателем в целях участия в аукционе на право приобретения Объектов задаток (обеспечительный платеж), Покупателю не возвращается и остается у Продавца.

7.3. Право собственности на *Объекты движимого имущества* возникает у Покупателя с даты подписания Сторонами акта приема-передачи *Объектов недвижимости* и *Объектов движимого имущества* в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

7.4. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на *Объекты недвижимости* несет Покупатель. Покупатель обязуется представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на *Объекты недвижимости,* в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора.

7.5. С даты подписания актов приема-передачи на Объекты и до момента переоформления с Продавца на Покупателя договоров с коммунальными службами, обслуживающими Объекты (электроэнергия, водопровод и пр.), Покупатель обязуется возмещать Продавцу документально подтвержденные расходы по данным договорам, согласно выставленным счетам от обслуживающих Имущество организаций, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) календарных дней с момента перевыставления расходов Покупателю на основании Актов и счетов, направленных Покупателю на электронную почту: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. В случае, если оплата не будет произведена в установленный настоящим Договором срок, Продавец оставляет за собой право расторгнуть указанные договоры с коммунальными службами.

*Абзац включается, если в отношении имущества заключен договор охраны, действующий на момент заключения договора купли-продажи* Покупатель обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней, с даты подписания актов приема-передачи Объектов, возмещать Продавцу фактически понесенные расходы, связанные с услугами охранного предприятия по охране Объектов, подтвержденные предоставленными счетами, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 5 (пяти) календарных дней с момента перевыставления расходов Покупателю на основании Актов и счетов, направленных Покупателю на электронную почту: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

8.2. Свидетельство, выданное торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

9. Антикоррупционная оговорка

9.1. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие- либо неправомерные преимущества или для достижения иных неправомерных целей.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также иные действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии коррупции.

9.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела, соответствующая Сторона обязуется уведомить об этом другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Продавца о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела: тел. (\_\_\_) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт [www.rzd.ru](http://www.rzd.ru) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для заполнения специальной формы).

Каналы уведомления Покупателя о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

9.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций. Стороны гарантируют отсутствие негативных последствий как для уведомившей Стороны в целом, так и для конкретных работников уведомившей Стороны, сообщивших о факте нарушений.

9.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений [пункта 9.1](#Par0) настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с [пунктом 9.2](#Par2) настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает силу с даты его подписания Сторонами.Покупатель не вправе без предварительного письменного согласия Продавца уступать свои права и\или обязанности, вытекающие из настоящего Договора (ст.ст. 382-392 Гражданского кодекса РФ). При нарушении Покупателем установленного в настоящем пункте запрета, Покупатель обязан выплатить в пользу Продавца штраф в размере 20 % от общей цены Договора (общей цены имущества), указанной в п.3.1 настоящего Договора. Штраф подлежит оплате Покупателем в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления соответствующего письменного требования Продавца в адрес Покупателя (в том числе направленного на адрес электронной почты Покупателя: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

10.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если споры не урегулированы Сторонами путем переговоров, то они передаются заинтересованной Стороной на рассмотрение в Арбитражный суд по месту нахождения Объектов в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

*При заключении договора с физическим лицом пункт 10.2 излагается в следующей редакции:*

«10.2 Все споры, связанные с настоящим Договором, разрешаются Сторонами путем переговоров, в случае неурегулирования споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения (*указывается место нахождение подразделения Общества, подписавшего договор*).».

10.3. Покупатель обязуется предоставить Продавцу информацию обо всех изменениях в составе своих владельцев, включая конечных бенефициаров, и (или) в исполнительных органах не позднее чем через 5 (пять) календарных дней после таких изменений. В случае не предоставления Покупателем указанных сведений, Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении (*данный пункт включается в случае заключения договора с юридическим лицом*).

10.4. Отношения между Сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнении ими всех условий настоящего Договора.

10.5. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

10.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для хранения в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.7. Приложения к Договору:

Приложение № 1. График платежей

Приложение № 2. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Продавца и Покупателя.

11. Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель:** |
| **АО «РЖДстрой»**  ОГРН 1067746082546  Адрес места нахождения: 105005,  г. Москва, ул. Казакова, д. 8 стр. 6.  ИНН: 7708587205, КПП: 770901001/997450001  Р/с: 40702810900160000505  в Банк ВТБ (ПАО)  К/с: 30101810700000000187  БИК: 044525187 |  |

Подписи Сторон:

Приложение № 1

К Договору купли-продажи недвижимого

и неотъемлемого движимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 г

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

В соответствии с пунктом 4.1.2 Договора купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, Продавец и Покупатель согласовали следующий График внесения платежей к Договору:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п\п | Размер платежа | Срок внесения платежа Покупателем |
| 1 | *Платеж в размере не менее, чем 1\3 от общей суммы, указанной в п. 4.1.2 Договора* | Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 2 | *Платеж в размере не менее, чем 1\3 от общей суммы, указанной в п. 4.1.2 Договора* | Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 3 | *Платеж в размере не менее, чем 1\3 от общей суммы, указанной в п. 4.1.2 Договора* | Не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Покупатель вправе исполнять обязательства по внесению платежей в соответствии с настоящим Графиком и пунктом 4.1.2 Договора до наступления срока их исполнения (вправе досрочно исполнить обязательство по оплате любого из платежей или по оплате всей суммы, указанной в п. 4.1.2 Договора).

Покупатель обязан оплатить Цену договора в полном объеме, а именно – в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей, в срок не позднее 1 (одного) года с даты заключения Сторонами настоящего Договора, а именно – в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года

Реквизиты Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец** | **Покупатель:** |
| **АО «РЖДстрой»**  ОГРН 1067746082546  Адрес места нахождения: 105005,  г. Москва, ул. Казакова, д. 8 стр. 6.  ИНН: 7708587205, КПП: 770901001/997450001  Р/с: 40702810900160000505  в Банк ВТБ (ПАО)  К/с: 30101810700000000187  БИК: 044525187 |  |

Подписи Сторон: