Договор купли-продажи

результатов строительно-монтажных работ

в виде незавершенного строительством объекта

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Акционерное общество «РЖДстрой», именуемое в дальнейшем Продавец, в лице Генерального директора Сергея Вячеславовича Соловьева, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Покупатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

В соответствии с пунктами \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ аукционной документации на проведение открытого англо-голландского аукциона в электронной форме №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта, в составе объектов с кадастровыми номерами 23:49:0308002:5847, 23:49:0308002:5868, 23:49:0308002:5876, 23:49:0308002:5888, 23:49:0308002:5889, 23:49:0308002:5894, 23:49:0000000:7552, 23:49:0000000:7554, 23:49:0308002:5844, 23:49:0308002:5846, 23:49:0308002:5848, 23:49:0308002:5849, 23:49:0308002:5850, 23:49:0308002:5851, 23:49:0308002:5852, 23:49:0308002:5853, 23:49:0308002:5855, 23:49:0308002:5857, 23:49:0308002:5863, 23:49:0308002:5865, 23:49:0308002:5867, 23:49:0308002:5892, 23:49:0308002:5893, 23:49:0308002:5895, 23:49:0308002:5896 согласно кадастровым паспортам в приложении №2 к настоящему Договору, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с. Раздольное, ул. Тепличная, ранее предусмотренный п. 207.1 Программы строительства Олимпийских объектов и развития города Сочи, как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. № 991 «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения ХХII Олимпийских зимних игр и ХI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство) «Площадка № 1: «Жилой квартал по ул. Тепличной в селе Раздольное Хостинского района города Сочи» 1-ая очередь 1-ый пусковой комплекс, и представляющий собой здания многоэтажных жилых домов, в разной степени готовности и сооружения противооползневые различной протяженности и различной степени готовности.
   2. Результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта расположены на земельном участке общей площадью 47 645 кв. м., с кадастровыми номерами 23:49:0000000:5616, который, в свою очередь, представлен Продавцу в пользование на условиях аренды.
   3. Право собственности Продавца на результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта возникло на основании акта приема-передачи результатов выполненных строительно-монтажных работ к дополнительному соглашению №8 от 01.07.2014 к договору подряда от 07.06.2011 № 05-1/1-2764, в соответствии с поручением Правительства РФ от 23.04.15 г. №ДК-П9-2891.
   4. Продавец обязуется передать результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта, а Покупатель обязуется принять его и оплатить полную его стоимость.
   5. Права аренды на земельные участки, перечисленные в настоящем договоре переходят к Покупателю одновременно с переходом права собственности на результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта, согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ.
   6. Строительство Продавцом производилось во исполнение Постановления Правительства РФ от 29.12.2007 № 991.
   7. Техническая характеристика продаваемого имущества приведена в кадастровых паспортах, копии которых являются приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора. Покупатель ознакомлен с фактическим состоянием результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта, и иной разрешительной и проектной документацией.
   8. Продавец гарантирует, что на дату подписания Сторонами настоящего Договора продаваемое имущество не является предметом залога, не обременен иными правами и требованиями третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.
2. Цена и порядок расчетов
   1. Стоимость результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, без учета НДС 20 %.
   2. Цена настоящего Договора установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.
   3. Оплата стоимости Объекта, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется Покупателем безналичным путем на расчетный счет Продавца единовременно в течение 10-ти рабочих дней с момента заключения договора.
   4. Моментом надлежащей оплаты по настоящему Договору считать момент поступления денежных средств на счет Продавца.
3. Передача имущества и переход риска
   1. Продавец обязан не позднее, чем в течение 10-ти рабочих дней после оплаты полной стоимости Объекта Покупателем в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора, передать Покупателю результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта.
   2. Передача результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта осуществляется посредством подписания Сторонами в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Передаточного акта, форма которого является приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора. Момент подписания передаточного акта является моментом передачи результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта Покупателю.
   3. Одновременно с переходом права собственности на результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта стороны обязуются подписать соответствующие договоры (соглашения) о передаче прав и обязанностей арендатора на земельные участки, расположенные под результатами строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта. Стоимость уступки права аренды земельного участка составляет 20 000 (двадцать тысяч) руб. за 1 (один) земельный участок.
   4. Вместе с результатами строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта Продавец передаёт Покупателю права и обязанности на исполнение технических условий на подключение к коммуникациям и потребление энергомощностей, согласно техническим условиям, ранее выданным продавцу.
   5. Вместе с результатами строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта Продавец передаёт Покупателю имеющуюся Разрешительную и Проектную документацию.
   6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта Покупателю.
4. Возникновение права собственности
   1. Учитывая тот факт, что в соответствии с решением, содержащимся в поручении Правительства РФ от 23.04.15 г. №ДК-П9-2891, первоначальный собственник незавершенного строительством объекта - ГК «Олимпстрой» - передал результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта без государственной регистрации права собственности на земельный участок и результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта, последующий переход права собственности к Продавцу, а также от Продавца к Покупателю, государственной регистрации не подлежит.
   2. Право собственности на результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта возникает в момент его передачи, и считается возникшим с даты подписания акта приема-передачи.
5. Обязанности сторон
   1. Продавец обязан:
      1. Предоставить Покупателю всю имеющуюся разрешительную и проектную документацию на результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта в день подписания акта прима-передачи.
      2. Предупредить Покупателя об известных ему как явных, так и скрытых недостатках результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта.
      3. К моменту передачи результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта освободить территорию объекта от имущества, не составляющего предмет Договора.
      4. К моменту передачи результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта погасить все задолженности, связанные с Объектом перед городскими и иными организациями.
      5. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта до момента передачи его по Передаточному акту.
   2. Покупатель обязан:
      1. Оплатить полную стоимость результатов строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта в соответствии с настоящим Договором.
      2. В течение 10 рабочих дней со дня исполнения всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, принять от Продавца результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта по передаточному Акту.
6. Ответственность сторон
   1. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) любого из своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.
   2. Покупатель не несет ответственности по обязательствам Продавца перед третьими лицами, связанным с эксплуатацией и/или строительством данного объекта, возникшем до подписания акта его приема-передачи, равно как и Продавец не несет такой ответственности по обязательствам Покупателя, возникшим после подписания акта приема-передачи.
   3. В случае неоплаты, либо неполной оплаты Покупателем стоимости Объекта по настоящему Договору в срок, установленный в п. 2.3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,05 % от суммы задолженности за каждый день просрочки по письменному требованию Продавца.
7. Условия изменения и расторжения договора
   1. Изменение и расторжение Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, с проведением соответствующих взаиморасчетов между Сторонами по имеющимся на момент расторжения обязательствам.
8. Разрешение споров
   1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ.
9. Существенные условия договора

Стороны понимают и принимают следующие условия договора:

* 1. Незавершенный строительством объект является результатом строительно-монтажных работ и не имеет государственной регистрации права на недвижимое имущество.
  2. Покупатель уведомлен, что права на незавершенный строительством объект не оформлены Продавцом в установленном законодательством РФ порядке.

1. Антикоррупционная оговорка
   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.
   2. 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.
   3. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 7.1 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 7.1 настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.
   4. Каналы уведомления ОАО "РЖДстрой", используемое по тексту договора: Продавец, о нарушениях каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела: 8(499)260-34-33, официальный сайт copk@rzdstroy.ru (для заполнения специальной формы).
   5. Каналы уведомления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, используемое по тексту договора: Покупатель, о нарушениях каких-либо положений пункта 7.1 настоящего раздела: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
   6. Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 1 настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 5 рабочих дней с даты получения письменного уведомления.
   7. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 7.1 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.
   8. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 7.1 настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 7.2 настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за 10 рабочих дней до даты прекращения действия настоящего Договора.
2. Заключительные положения
   1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания обеими Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.
   2. В соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора, переход права собственности на Объект незавершенного строительства от Продавца к Покупателю государственной регистрации не подлежит.
   3. Стороны обязуются письменно сообщать друг другу об изменении адреса или банковских реквизитов не позднее 30 рабочих дней со дня их изменения без оформления дополнительного соглашения к Договору.
   4. Уступка Покупателем своих прав и (или) обязательств по настоящему Соглашению, третьим лицам без согласия Продавца не допускается
   5. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, другой - для Покупателя.

*Перечень приложений к Договору:*

1. акт приема-передачи;

2. кадастровые паспорта незавершенного строительством объекта;

3. копия дополнительного соглашения от 01.07.2014 № 8;

4. копия акта приема-передачи результатов выполненных строительно-монтажных работ к дополнительному соглашению от 01.07.2014 № 8;

5. копия поручения Правительства РФ от 23.04.15 г. №ДК-П9-2891.

1. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец**  **Акционерное общество «РЖДстрой» (АО «РЖДстрой»)**  Юридический адрес: 105064, г. Москва,  ул. Казакова, д. 8, стр. 6  ОГРН 1067746082546, ОКТМО 45375000  ОКПО 93287520, ОКОПФ 47  Субъект РФ 77, ОКДП 4526112  ИНН/КПП 7708587205/997650001  р/с 40702810900160000505  в Банк ВТБ (ПАО) в г. Москва  БИК 044525187  к/с 30101810700000000187  в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России  **Продавец:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Соловьев  (М.П.) | **Покупатель** |

Приложение № 1 к договору

купли-продажи незавершенного строительством объекта

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

г. Москва "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.

Мы, акционерное общество «РЖДстрой», именуемое в дальнейшем Продавец, в лице Генерального директора Сергея Вячеславовича Соловьева, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Покупатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

во исполнение договора купли-продажи незавершенного строительством объекта от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019, составили настоящий акт приема-передачи (далее - Акт) о нижеследующем:

* 1. Продавец передает, а Покупатель принимает результаты строительно-монтажных работ в виде незавершенного строительством объекта, в составе объектов с кадастровыми номерами 23:49:0308002:5847, 23:49:0308002:5868, 23:49:0308002:5876, 23:49:0308002:5888, 23:49:0308002:5889, 23:49:0308002:5894, 23:49:0000000:7552, 23:49:0000000:7554, 23:49:0308002:5844, 23:49:0308002:5846, 23:49:0308002:5848, 23:49:0308002:5849, 23:49:0308002:5850, 23:49:0308002:5851, 23:49:0308002:5852, 23:49:0308002:5853, 23:49:0308002:5855, 23:49:0308002:5857, 23:49:0308002:5863, 23:49:0308002:5865, 23:49:0308002:5867, 23:49:0308002:5892, 23:49:0308002:5893, 23:49:0308002:5895, 23:49:0308002:5896 согласно кадастровым паспортам в приложении №2 к настоящему Договору, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, с. Раздольное, ул. Тепличная, ранее предусмотренный п. 207.1 Программы строительства Олимпийских объектов и развития города Сочи, как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. № 991 «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения ХХII Олимпийских зимних игр и ХI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство) «Площадка № 1: «Жилой квартал по ул. Тепличной в селе Раздольное Хостинского района города Сочи» 1-ая очередь 1-ый пусковой комплекс, и представляющий собой здания многоэтажных жилых домов, в разной степени готовности и сооружения противооползневые различной протяженности и различной степени готовности.
  2. В соответствии с настоящим актом Продавец передал, а Покупатель принял объекты в том состоянии, в котором они фактически находятся.
  3. Настоящий Акт подтверждает отсутствие претензий у сторон в отношении качества и состояния принятого (переданного) объекта.
  4. В соответствии с пунктом 3.3 договора, передаёт Покупателю оригиналы следующих документов:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

1. Реквизиты и подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.В. Соловьев  (М.П.) | **Покупатель**  М. П. |