Договор купли-продажи

незавершенного строительством объекта

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

Мы, открытое акционерное общество «РЖДстрой», именуемое в дальнейшем Продавец, в лице Первого заместителя генерального директора Сергея Вячеславовича Соловьева, действующего на основании Доверенности №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Покупатель, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора
   1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю незавершенный строительством объект, согласно техническим планам в приложении №1 к настоящему Договору, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Веселое, ул. Таврическая-ул. Акаций, 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 № 2: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая – Акаций» и представляющий собой здания многоэтажных жилых домов, в разной степени готовности (далее по тексту - Объект), принадлежащий Продавцу на праве собственности.
   2. Право собственности Продавца на Объект возникло на основании акта приема-передачи результатов выполненных строительно-монтажных работ к дополнительного соглашению №8 к 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.
   3. Продавец обязуется передать Объект, а Покупатель обязуется принять его и оплатить полную его стоимость.
   4. С получением права собственности на Объект, согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, к Покупателю переходит право использования расположенного под ним земельного участка площадью 102 740 кв. м, с кадастровым номером 23:49:0402052:1507, на том же праве, на котором оно было у предыдущего собственника Объекта.
   5. Строительство Продавцом производилось во исполнение Постановления Правительства РФ от 29.12.2007 № 991.
   6. Техническая характеристика Объекта приведена в технических планах и/или технических паспортах и/или кадастровых паспортах, копии которых являются приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора. Покупатель ознакомлен с фактическим состоянием объекта незавершенного строительством, и иной разрешительной и проектной документацией.
   7. Продавец гарантирует, что на дату подписания Сторонами настоящего Договора Объект 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 Объекта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, 00 копеек, в том числе НДС 18 %.
   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 Объект.
   2. Передача Объекта осуществляется посредством подписания Сторонами в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Передаточного акта. Момент подписания передаточного акта является моментом передачи Объекта Покупателю.
   3. Вместе с Объектом Продавец передаёт Покупателю права и обязанности на исполнение технических условий на подключение к коммуникациям и потребление энергомощностей, согласно гарантийным письмам, являющимся приложением и неотъемлемой частью настоящего Договора.
   4. Вместе с Объектом Продавец передаёт Покупателю имеющуюся Разрешительную и Проектную документацию.
   5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи 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 объект без государственной регистрации права собственности на земельный участок и объект, последующий переход права собственности к Продавцу, а также от Продавца к Покупателю, государственной регистрации не подлежит.
   2. Право собственности на Объект возникает в момент передачи Объекта, 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 Объект в день подписания акта прима-передачи.
      2. Предупредить Покупателя об известных ему как явных, так и скрытых недостатках Объекта.
      3. К моменту передачи Объекта освободить его от имущества, не составляющего предмет Договора.
      4. К моменту передачи Объекта погасить все задолженности, связанные с Объектом перед городскими и иными организациями.
      5. Не препятствовать Покупателю в оформлении последним права пользования Земельным участком.
      6. Нести риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта до момента передачи его по Передаточному акту.
   2. Покупатель обязан:
      1. Оплатить полную стоимость Объекта в соответствии с настоящим Договором.
      2. В течение 10 рабочих дней со дня исполнения всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, принять от Продавца Объект 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 арбитражном суде по месту нахождения Ответчика.
9. 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. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, другой - для Покупателя.

*Перечень приложений к Договору:*

1. технические планы объекта незавершенного строительством;

2. копия дополнительного соглашения от 01.07.2014 № 8;

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

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

1. Реквизиты и подписи сторон

**Продавец**

М. П.

**Покупатель**

М. П.