Договор купли-продажи

незавершенных строительством объектов

г. Москва «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016

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 незавершенные строительством объекты (далее – НЗС, Объект), построенные Продавцом в рамках реализации 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» (многоквартирные жилые дома, различной степени готовности в количестве 34 шт.):

а) НЗС с кадастровым номером 23:49:0308002:5856, 23:49:0308002:5858, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0308002:3630, принадлежащем продавцу на основании договоров аренды от 23.11.2015 №01-09/1298/ДВП-15/06-0031 и НЗС с кадастровым номером 23:49:0308002:5877, 23:49:0308002:5886, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0308002:3631, принадлежащем продавцу на основании договоров аренды от 23.11.2015 №01-09/1299/ДВП-15/06-0032 (площадка № 1.2);

б) НЗС с кадастровым номером 23:49:0308002:5872, 23:49:0308002:5887, 23:49:0308002:5897, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0308002:3635 и 23:49:0308002:4905, принадлежащих продавцу на основании договоров аренды от 23.11.2015 №01-09/1301 и от 03.12.2015 №01-09/1326 соответственно (площадка № 1.1.2);

в) НЗС с кадастровым номером 23:49:0308002:5864, 23:49:0308002:5884, 23:49:0308002:5883, 23:49:0308002:5874, 23:49:0308002:5878, 23:49:0308002:5879, 23:49:0308002:5875, 23:49:0308002:5873, 23:49:0308002:5880, 23:49:0308002:5881, 23:49:0308002:5882, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0308002:3632, принадлежащем продавцу на основании договоров аренды от 23.11.2015 №01-09/1300 и НЗС с кадастровыми номерами 23:49:0308002:5861, 23:49:0308002:5885, 23:49:0308002:5869, 23:49:0308002:5862, 23:49:0308002:5871, 23:49:0308002:5860, 23:49:0308002:5866, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0308002:3633, принадлежащем продавцу на основании договоров аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ (площадка № 1.3)

г) НЗС с кадастровым номером 23:49:0308002:5859, 23:49:0308002:5870, 23:49:0308002:5854, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0308002:3634 и 23:43:0308002:3629, принадлежащих продавцу на основании договоров аренды от 03.12.2015 №01-09/1327 и от \_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_ соответственно (площадка № 1.4)

д) НЗС с кадастровым номером 23:49:0308002:5847, 23:49:0308002:5868, 23:49:0308002:5876, 23:49:0308002:5888, 23:49:0308002:5889, 23:49:0308002:5894, расположенные на земельных участках с кадастровыми номерами 23:49:0308002:5585, 23:49:0308002:4317 и 23:43:0308002:5616 принадлежащих продавцу на основании договоров аренды от 03.12.2015 №01-09/1325, от 03.12.2015 №01-09/1324, от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, соответственно (площадка № 1.1.1).

* 1. Денежные средства, поступающие от покупателя продавцу по настоящему договору засчитываются в погашение задолженности за каждый из литеров в очередном порядке, приведенном в Приложении № 1 к настоящему договору, и направляются в погашение следующего объекта, после полной выплаты стоимости предыдущего.
  2. НЗС на земельных участках с кадастровыми номерами 23:43:0308002:3630, 23:43:0308002:3631, 23:49:0308002:3635, 23:49:0308002:4905 принадлежат продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеются записи от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
  3. Права собственности Продавца на остальные НЗС на оставшихся земельных участках будут оформлены после окончания оформления аренды земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0308002:3629, 23:43:0308002:3633, 23:43:0308002:5616, о чем будут свидетельствовать зарегистрированные в установленном порядке договоры аренды.
  4. Продавец обязуется передать незавершенные строительством объекты, а Покупатель обязуется принять его и оплатить его стоимость, с учетом очередности и согласно графику платежей, определенных в Приложении № 1 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью.
  5. 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.

1. Цена и порядок расчетов
   1. Стоимость всех незавершенных строительством объектов составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 18 %.
   2. Цена настоящего Договора установлена соглашением Сторон, является окончательной и изменению не подлежит.
   3. Оплата стоимости, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется Покупателем безналичным путем на расчетный счет Продавца, в размерах ,порядке и сроках, обозначенных в приложении № 1 к настоящему договору.

При этом график оплаты в укрупненном виде выглядит следующим образом:

в срок до 30.11.2016 покупатель перечисляет продавцу 9,6 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 31.12.2016 покупатель перечисляет продавцу 9,6 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.05.2017 покупатель перечисляет продавцу 10,3 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.09.2017 покупатель перечисляет продавцу 10,3 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 31.12.2017 покупатель перечисляет продавцу 5,8 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.04.2018 покупатель перечисляет продавцу 4,6 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.06.2018 покупатель перечисляет продавцу 4,5 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.07.2018 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.08.2018 покупатель перечисляет продавцу 1,6 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.09.2018 покупатель перечисляет продавцу 1,6 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.10.2018 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.11.2018 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.12.2018 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 31.12.2018 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.02.2019 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.03.2019 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.04.2019 покупатель перечисляет продавцу 3,2 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.05.2019 покупатель перечисляет продавцу 4,8 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.06.2019 покупатель перечисляет продавцу 4,8 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.07.2019 покупатель перечисляет продавцу 2,5 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.08.2019 покупатель перечисляет продавцу 0,8 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.09.2019 покупатель перечисляет продавцу 0,8 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.10.2019 покупатель перечисляет продавцу 1,1 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.11.2019 покупатель перечисляет продавцу 1,1 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 01.12.2019 покупатель перечисляет продавцу 0,3 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

в срок до 31.12.2019 покупатель перечисляет продавцу 0,3 % от стоимости НЗС, указанной в п. 2.1 настоящего Договора,

* 1. Моментом надлежащей оплаты по настоящему Договору считать момент перечисления банком Покупателя либо банком-корреспондентом, предусмотренных настоящим Договором сумм, в банк Продавца, для их дальнейшего зачисления на счет Продавца.
  2. Покупатель имеет право досрочного перечисления денежных средств, направляемых на погашение задолженности по соответствующему объекту незавершенного строительством.

1. Передача имущества и переход риска

3.1. Продавец обязан в течение 5-ти дней со дня перечисления денежных средств по объекту соответствующей очереди передачи объекта незавершенного строительством, передать его покупателю. При этом в случае, если на одном земельном участке расположено несколько объектов НЗС, при поступлении первой оплаты по первому из расположенных на таком земельном участке объекту, все расположенные на данном земельном участке объекты НЗС этой очереди подлежат оформлению в собственность Покупателя с регистрацией залога (ипотеки).

3.2. Передача Объектов осуществляется посредством подписания Сторонами в соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ Передаточного акта. Момент подписания передаточного акта является моментом передачи Объектов Покупателю.

3.3. Одновременно с переходом права собственности на объект недвижимости в виде НЗС, стороны обязуются подписать соответствующие договоры о передаче прав и обязанностей арендатора на земельные участки, расположенные под теми объектами НЗС, которые были переданы от Продавца Покупателю (согласно Приложению № 1). Стоимость уступки права аренды земельного участка не может превышать 10 000 (десять тысяч) руб. за 1 (один) земельный участок.

3.4. Продавец и Покупатель обязаны в течение 10-ти дней со дня перечисления денежных средств по соответствующему незавершенному строительством объекту, обратиться в управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о регистрации перехода права на него к Покупателю.

3.5. В момент государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий незавершенный строительством объект, с оплатой в рассрочку, в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ указанный объект признаётся находящейся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате.

3.6. С момента государственной регистрации перехода прав собственности к Покупателю и до момента полной оплаты Покупателем стоимости соответствующего объекта, указанный объект, незавершенный  строительством, находится в залоге у Продавца. Покупатель не имеет право отчуждать его без письменного согласия Продавца, передавать в залог, привлекать денежные средства участников долевого строительства для получения помещений в нем, либо иным образом распоряжаться.

3.7. После осуществления Покупателем полной оплаты приобретаемого объекта, Продавец обязуется в 5-ти дневный срок обратиться в управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о прекращении залога.

3.8. Вместе с Объектом Продавец передаёт Покупателю права и обязанности на исполнение технических условий на подключение к коммуникациям и потребление энергомощностей.

3.9.Вместе с Объектом Продавец передаёт Покупателю имеющуюся Разрешительную и Проектную документацию.

3.10.Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит на Покупателя с момента передачи Объекта Покупателю.

1. Обязанности сторон
   1. Продавец обязан:
      1. Предоставить Покупателю всю имеющуюся разрешительную и проектную документацию на Объект в день подписания акта прима-передачи.
      2. К моменту передачи Объекта погасить все задолженности, связанные с Объектом перед третьими лицами и иными организациями.
      3. Не препятствовать Покупателю в оформлении последним права пользования Земельным участком.
      4. 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. Принять от Продавца Объект по передаточному Акту.
2. Ответственность сторон
   1. За неисполнение (ненадлежащее исполнение) любого из своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в установленном действующим законодательством порядке.
   2. 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.
   3. 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. 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.
4. Разрешение споров
   1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в арбитражном суде по месту нахождения Ответчика.
5. 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. Переход права собственности от Продавца к Покупателю на Объект незавершенного строительства подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.
   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 36-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для Продавца, другой - для Покупателя, остальные – для управление Росреестра по Краснодарскому краю.

*Перечень приложений к Договору:*

1. График платежей и порядок выкупа и передачи объектов.

1. Реквизиты и подписи сторон

**Продавец**

М. П.

**Покупатель**

М. П.

Приложение № 1

к договору купли-продажи

незавершенных строительством объектов от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Очередность передачи и стоимость незавершенных строительством объектов и порядок выкупа**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Очередность передачи объектов** | **№ площадки, согласно Проекту** | **Дома** | **Кадастровый номер объекта** | **Кадастровый номер участка, на котором расположен НЗС** | **Порядковый номер выкупа и отчуждения имущества** | **Выплата по домам, % от стоимости НЗС.** |
| 1 | **1.2** | 1 | 23:49:0308002:5856 | 23:49:0308002:3630 | 1 | 9,6 |
| 2 | 23:49:0308002:5858 | 2 | 9,6 |
| 2 | 3 | 23:49:0308002:5877 | 23:49:0308002:3631 | 3 | 10,3 |
| 4 | 23:49:0308002:5886 | 4 | 10,3 |
| 3 | **1.1.2** | 1 | 23:49:0308002:5872 | 23:49:0308002:3635, 23:49:0308002:4905 | 5 | 5,8 |
| 2 | 23:49:0308002:5887 | 6 | 4,6 |
| 3 | 23:49:0308002:5897 | 7 | 4,5 |
| 4 | **1.3** | 1 | 23:49:0308002:5864 | 23:49:0308002:3632 | 8 | 1,6 |
| 2 | 23:49:0308002:5884 | 9 | 1,6 |
| 3 | 23:49:0308002:5883 | 10 | 1,6 |
| 4 | 23:49:0308002:5874 | 11 | 1,6 |
| 5 | 23:49:0308002:5878 | 12 | 1,6 |
| 6 | 23:49:0308002:5879 | 13 | 1,6 |
| 7 | 23:49:0308002:5875 | 14 | 1,6 |
| 8 | 23:49:0308002:5873 | 15 | 1,6 |
| 9 | 23:49:0308002:5880 | 16 | 1,6 |
| 10 | 23:49:0308002:5881 | 17 | 1,6 |
| 11 | 23:49:0308002:5882 | 18 | 1,6 |
| 5 | 12 | 23:49:0308002:5861 | 23:49:0308002:3633 | 19 | 1,6 |
| 13 | 23:49:0308002:5885 | 20 | 1,6 |
| 14 | 23:49:0308002:5869 | 21 | 1,6 |
| 15 | 23:49:0308002:5862 | 22 | 1,6 |
| 16 | 23:49:0308002:5871 | 23 | 1,6 |
| 17 | 23:49:0308002:5860 | 24 | 1,6 |
| 18 | 23:49:0308002:5866 | 25 | 1,6 |
| 6 | **1.4** | 1 | 23:49:0308002:5859 | 23:49:0308002:3629, 23:49:0308002:3634 | 26 | 4,8 |
| 2 | 23:49:0308002:5870 | 27 | 4,8 |
| 3 | 23:49:0308002:5854 | 28 | 2,5 |
| 7 | **1.1.1** | 1 | 23:49:0308002:5847 | 23:49:0000000:5616, 23:49:0000000:5585, 23:49:0306004:4317 | 29 | 0,8 |
| 2 | 23:49:0308002:5868 | 30 | 10,8 |
| 3 | 23:49:0308002:5876 | 31 | 1,1 |
| 4 | 23:49:0308002:5888 | 32 | 1,1 |
| 5 | 23:49:0308002:5889 | 33 | 0,3 |
| 6 | 23:49:0308002:5894 | 34 | 0,3 |
| **Итого:** | | | | | | **100** |

**График выплаты, % от стоимости объектов НЗС.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Месяц/Год** | **2016** | **2017** | **2018** | **2019** |
| **январь** | - | - | - | 3,2 |
| **февраль** | - | - | - | 3,2 |
| **март** | - | - | 4,6 | 3,2 |
| **апрель** | - | 10,3 | - | 4,8 |
| **май** | - | - | 4,5 | 4,8 |
| **июнь** | - | - | 3,2 | 2,5 |
| **июль** | - | - | 1,6 | 0,8 |
| **август** | - | 10,3 | 1,6 | 0,8 |
| **сентябрь** | - | - | 3,2 | 1,1 |
| **октябрь** | - | - | 3,2 | 1,1 |
| **ноябрь** | 9,6 | - | 3,2 | 0,3 |
| **декабрь** | 9,6 | 5,8 | 3,2 | 0,3 |
| **Итого выплата:** | **19,2** | **26,4** | **33,1** | **21,3** |

**Продавец: Покупатель:**