ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

недвижимого и неотъемлемого движимого имущества

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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»,

в связи с признанием \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ победителем открытого аукциона в электронной форме по продаже имущества АО «РЖДстрой» № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по Лоту № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(протокол заседания комиссии АО «РЖДстрой» № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора следующее недвижимое и неотъемлемое движимое имущество:

**1.1.1. Объекты недвижимого имущества** (далее по тексту имеются совместно *«Объекты недвижимого имущества» или «Объекты недвижимости»*):

**1.1.1.1.Жилое помещение – Помещения общежития, литер А, кадастровый номер 66:41:0000000:80669,** площадь – 754,2 кв.м., в т.ч. жилая – 222,3 кв.м., номер на плане: помещение подвала - №№ 1-26, помещения 1 этажа №№ 41-42, помещения 2 этажа № 64, помещения 3 этажа №№ 74-109(далее по тексту –*«Объект-1»)***.**

*Объект-1*входит в состав здания с кадастровым номером 66:41:0205019:25.*Объект-1*расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-1* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 66-66-01/413/2006-322 от 04.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422333 от 04.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.2. Нежилое помещение – Помещения офиса, расположенные в здании литер А, кадастровый номер - 66:41:0205019:115,** площадь – 642,4 кв.м., номер на плане: 1 этаж – помещения №№ 27-40, 43-52; 2 этаж – помещения №№ 53-63, 65-73 (далее по тексту – *«Объект-2»*).

*Объект-2* входит в состав здания с кадастровым номером 66:41:0205019:25. Объект-2 расположен по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

Объект-2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации№ 66-66-01/413/2006-323 от 04.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422331 от 04.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.3.Сооружение (нежилое) – Площадка, литер I, кадастровый номер - 66:41:0000000:70510,** площадь – 531,7 кв.м. (далее по тексту – *«Объект-3»*).

*Объект-3*расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-3*принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации№ 66-66-01/413/2006-319 от 04.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422327 от 04.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.4.Сооружение (назначение – нежилое, производственное) – ВЛ-0,4 кВ от ТП-1098, литер 218а, кадастровый номер: 66:41:0205019:34**, протяженность – 230 м (далее по тексту – *«Объект-4»*).

*Объект-4*расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-4* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации№ 66-66-01/413/2006-269 от 06.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422262 от 06.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.5. Сооружение (нежилое) – Сети канализационные, литер 14, кадастровый номер:66:41:0000000:70763,** протяженность – 28 м (далее по тексту – *«Объект-5»*).

*Объект-5*расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-5* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 66-66-01/413/2006-321 от 04.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422328 от 04.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.6.Сооружение (нежилое) – Сети наружного водопровода, литер 5, кадастровый номер: 66:41:0000000:71785,**протяженность трассы – 8,5 м (далее по тексту – *«Объект-6»*).

*Объект-6* расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-6* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 66-66-01/413/2006-318 от 05.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422118 от 05.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.7. Сооружение (нежилое) – Сети наружной канализации, литер 4, кадастровый номер: 66:41:0000000:70886,** протяженность – 65,8 м (далее по тексту – *«Объект-7»*).

*Объект-7* расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-7* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Протокола заседания совета директоров ОАО «Российские железные дороги» № 16 от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г, о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 66-66-01/413/2006-320 от 04.10.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 422220 от 04.10.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.8. Сооружение (нежилое) - Участок линии связи, литер 3, кадастровый номер: 66:41:0000000:70733,** протяженность – 20 м (далее по тексту – *«Объект-8»*).

*Объект-8*расположен по адресу: Свердловская область, г.Екатеринбург, пер. Трамвайный, д. 10.

*Объект-8* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Выписки из протокола № 16 заседания Совета директоров ОАО «Российские железные дороги» от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г., о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 66-66-01/413/2006-306 от 03.11.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 438702 от03.11.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области;

**1.1.1.9. Земельный участок, кадастровый номер - 66:41:0205019:6, площадь – 1 463 кв.м.,** категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения иных объектов общественно-делового значения, обеспечивающих жизнь граждан (далее по тексту – *«Земельный участок»*).

*Земельный участок* расположен по адресу: Свердловская обл., г. Екатеринбург, пер. Трамвайный, дом 10.

*Земельный участок* принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Выписки из протокола № 16 заседания Совета директоров ОАО «Российские железные дороги» от 26.12.2005 г., Протокола учредительного собрания ОАО «Росжелдорстрой» от 11.01.2006 г., Акта приема-передачи № 10 от 31.03.2006 г., о чем в ЕГРН сделана запись регистрации № 66-66-01/288/2006-356 от 23.11.2006, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 66 АВ 420293 от 23.11.2006 г., выданным Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области.

**1.1.2. Объекты неотъемлемого движимого имущества,** перечень которых приведен в Перечне неотъемлемого имущества (Приложение № 1 к настоящему Договору), являющемся составной и неотъемлемой частью настоящего Договора (далее по тексту – *«Объекты неотъемлемого движимого имущества»*);

1.2. Продавец уведомляет о наличии лиц, проживающих в жилых комнатах, входящих в состав *Объекта-1,* указанного в п.1.1.1.1 настоящего Договора, и о сохранении за указанными жильцами права пользования жилыми комнатами в составе *Объекта-1* после его приобретения Покупателем.

Информация о лицах, проживающих в жилых комнатах, входящих в состав *Объекта-1*, и сохраняющих право пользования жилыми комнатами в составе *Объекта-1* после его приобретения Покупателем, приведен в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. Продавец гарантирует, что передаваемые *Объекты недвижимого имущества* (в т.ч. *Земельный участок*) свободны от иных, помимо указанных в п. 1.2 Договора, прав третьих лиц, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора.

**1.4. Условия договора, установленные п.1.2, п. 5.1, п.п.6.1 – 6.2 Договора Стороны признают существенными для заключения и исполнения Договора.**

**2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

2.1. Объекты недвижимого имущества, указанные в пунктах 1.1.1.1-1.1.1.8 настоящего Договора, расположены на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0205019:6, указанном в пункте 1.1.1.9 Договора, принадлежащем Продавцу на праве собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли общественно-деловой застройки (для общественно-деловых целей).

**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. (*указывается совокупная цена Объекта (Объектовнедвижимого имущества, в т.ч Земельного участка, а также Объектов неотъемлемого движимого имущества*).

3.1.1. Стоимость *Объектов недвижимого имущества* установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_коп., в т.ч. НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ коп. (*указывается общая цена Объектов недвижимого имущества и цена каждого Объекта, Земельного участка*).

3.1.2. Стоимость *Объектов неотъемлемого движимого имущества* установлена Сторонами в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_коп., в т.ч. НДС 20% \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_\_\_\_\_коп. Стоимость каждой единицы неотъемлемого движимого имущества указана в Приложении № 1 к Договору, являющемся составной и неотъемлемой частью настоящего Договора;

3.2. Внесенный Покупателем в целях участия в торгах (при его наличии) задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_\_ коп.зачитывается в качестве аванса по настоящему Договору (*данный пункт включается в договор при продаже Объекта по результатам торгов, за исключением случаев применения иного способа обеспечения исполнения обязательств*).

**4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Покупатель обязуется оплатить цену Договора, указанную в пункте 3.1 настоящего Договора с учетом задатка (при его наличии) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца.

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

 4.3. 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**

5.1. *Объекты недвижимого имущества*, а также имеющаяся у Продавца техническая документация на эти объекты, *Объекты неотъемлемогодвижимого имущества,* передаются Продавцом и принимается Покупателем по акту приема-передачи в течение **30 (тридцати) рабочих дней с даты** поступления денежных средств в размере, указанном в п. 3.1 Договора, на счет Продавца в полном объеме (в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (сумма цифрой и прописью) рублей \_\_\_ коп., в т.ч. НДС 20%);

Вне зависимости от даты подписания сторонами Акта приема-передачи, предусмотренного настоящим пунктом, Продавец сохраняет до даты государственной регистрации права собственности Покупателя на *Объекты недвижимости* право владения и пользования *Объектами недвижимости,* право осуществлять свою деятельность на территории продаваемого имущественного комплекса (на *Объектах недвижимости*) без внесения какой-либо оплаты в пользу Покупателя.

Дальнейшее использование Продавцом *Объектов недвижимости* осуществляется на основании договора аренды, подлежащего заключению в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

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

5.3. Обязательство Продавца передать *Объекты недвижимого имущества*, в т. ч. *Земельный участок*,*Объекты неотъемлемого движимого имущества*Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи.

5.4. До государственной регистрации перехода права собственности на *Объекты недвижимого имущества* к Покупателю, Покупатель не имеет права:

5.4.1. осуществлять снос *Объектов недвижимого имущества,* строений, зданий и сооружений, расположенных на территории продаваемого имущественного комплекса;

5.4.2. осуществлять действия, направленные на изменение конструктивных и технических характеристик *Объектов недвижимого имущества*, строений, зданий и сооружений, расположенных на территории продаваемого имущественного комплекса, без письменного согласия Продавца;

5.4.3. вывозить с территории *Объектов недвижимого имущества*, строений, зданий и сооружений, расположенных на территории имущественного комплекса, имущество, принадлежащее Продавцу;

5.4.4. совершать иные действия, ухудшающие техническое состояние *Объектов недвижимого имущества*.

**6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**(предварительный договор аренды)**

6.1. Продавец и Покупатель обязуются в течение 10 рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на *Объекты недвижимости*, заключить с Продавцом (АО «РЖДстрой») договор аренды *Объектов недвижимости*, на следующих существенных условиях:

6.1.1. Стороны сделки:

- Арендатор – АО «РЖДстрой» (Продавец по настоящему Договору);

-Арендодатель – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Покупатель по настоящему Договору);

6.1.2. Предмет сделки: Арендодатель передает Арендатору за плату во временное владение и пользование:

- помещения, входящие в состав в *Объекта-1* (п.1.1.1.1 настоящего Договора), а именно - помещения подвала, номера на плане №№ 15,16 общей площадью 78,4 кв.м., входящие в состав объекта недвижимости: **помещения общежития, литер А, кадастровый номер 66:41:0000000:80669»;**

- помещения, входящие в состав Объекта-2 (п.1.1.1.2 настоящего Договора), а именно - **нежилое помещение – помещения офиса, расположенные в здании литер А, кадастровый номер - 66:41:0205019:115,** площадь – 642,4 кв.м., номер на плане: 1 этаж – помещения №№ 27-40, 43-52; 2 этаж – помещения №№ 53-63, 65-73

6.1.3. Срок аренды: 11 месяцев. В случае если Арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия Договора аренды, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок;

6.1.4. Договор аренды распространяет свое действие на период с даты государственной регистрации права собственности Покупателя (Арендодателя) на *Объекты недвижимости* на основании договора купли-продажи;

Датой передачи Арендатору объектов недвижимости по договору аренды Стороны признают дату государственной регистрации права собственности Покупателя (Арендодателя) на объекты недвижимости на основании договора купли-продажи

6.1.5. Арендная плата по договору аренды устанавливается договором аренды по согласованию Сторон Договора, но не может превышать:

- 300 рублей в месяц, в т.ч. НДС 20%, за квадратный метр за офисные помещения, включая неотъемлемое движимое имущество;

- 50 рублей в месяц, в т.ч. НДС 20%, за квадратный метр за помещения подвала;

6.1.6. Расходы на оплату коммунальных и эксплуатационных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами), потребленных Арендатором за месяц, оплачиваются Арендатором на основании действующих договоров на коммунальное и эксплуатационное обслуживание до момента переоформления договоров на Покупателя. После переоформления договоров на коммунальное и эксплуатационное обслуживание (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, обращение с твердыми коммунальными отходами) на нового Собственника (Покупателя/Арендодателя), Арендатор возмещает данные расходы Арендодателю на основании выставленных Арендодателем счетов по действующим тарифам;

6.2. Покупатель уведомлен и подтверждает свое согласие на наличие следующих оговорок при распоряжении Объектами недвижимого имущества и Объектами движимого имущества, передаваемых в собственность Покупателю по настоящему Договору: в течение срока действия договора аренды, заключенного в соответствии с настоящим Договором между Продавцом и Покупателем, Покупатель обязуется:

6.2.1. не передавать в собственность третьим лицам помещения в составе *Объектов недвижимого имущества*, указанные в п. 6.1.2 настоящего Договора, Объекты движимого имущества, приобретенные по настоящему Договору и переданные в аренду Продавцу в соответствии с п.6.1 настоящего Договора;

6.2.2. не производить неотделимые улучшения, перепланировки, демонтаж и переоборудование помещения в составе Объектов недвижимого имущества, указанные в п. 6.1.2 настоящего Договора, и/или Объектов движимого имущества (зданий, сооружений, оборудования, металлоконструкций и пр.), менять назначение таких помещений, переданных в аренду Продавцу;

6.2.3. не менять разрешенное использование *Земельного участка*, отраженное в выписках ЕГРН.»

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целях одна десятая) 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.

7.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1 (в части обязанности Покупателя по приемке), 7.4 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная) от суммы, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

7.3. 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.

7.4. Уклонение Покупателя от приема-передачи имущества в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

7.5. В случае просрочки Покупателем перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, более чем на 10 (десять) дней, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора полностью (при этом задаток, если исполнение настоящего Договора было обеспечено со стороны Покупателя задатком, Покупателю не возвращается и остается у Продавца).

7.6. 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, если исполнение настоящего Договора было обеспечено со стороны Покупателя задатком, либо в сумме 10 (десяти) % от общей цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора (если исполнение настоящего Договора не было обеспечено со стороны Покупателя задатком).

**8. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

8.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на *Объекты недвижимого имущества*, в т. ч. *Земельный участок,* производится после уплаты Покупателем цены, предусмотренной пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном объеме, а именно – в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в том числе НДС 20%.

8.2. Право собственности на *Объекты недвижимого имущества*, в т. ч. на *Земельный участок*, возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. Право собственности Покупателя на *Объекты неотъемлемого движимого имущества* возникает у Покупателя с даты подписания Сторонами актов приема-передачи соответствующего имущества.

8.4. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на *Объекты недвижимого имущества*, в т. ч. *Земельный участок*, 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 недвижимого имущества*, в т. ч. *Земельный участок,* в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора.

8.5. Покупатель возмещает Продавцу сумму налога на землю за число полных месяцев с месяца подписания акта приема-передачи *Земельного участка*до месяца регистрации права собственности Покупателя на *Земельный участок*соответственно (до месяца, предшествующего месяцу регистрации права собственности на *Земельный участок*, если регистрация права собственности Покупателя на *Земельный участок* произошла до 15 (пятнадцатого) числа соответствующего месяца)

8.6. С даты подписания актов приема-передачи *Объектов недвижимого имущества* до момента переоформления с Продавца на Покупателя договоров с коммунальными службами, обслуживающими *Объекты недвижимого имущества* (электроэнергия, водопровод и пр.), Покупатель обязуется возмещать Продавцу документально подтвержденные расходы по данным договорам, согласно выставленным счетам от обслуживающих *Объекты недвижимого имущества* 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.

**9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. 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.

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

9.3. 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.

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

**10. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

10.1. 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.

10.2. 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 настоящего раздела другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Продавца о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела: тел.: 8 (499) 266-34-33, copk@rzdstroy.ru.

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

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 9.1 настоящего раздела, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

10.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 9.1 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.

10.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 9.1 настоящего раздела и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 9.2 настоящего раздела, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее, чем за 10 (десять) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

**11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

11.2. 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 Объекта 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*).».

11.3. 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*).

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

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

11.6. 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.

11.7. Приложения к Договору:

11.7.1. Приложение № 1. Перечень объектов неотъемлемого движимого имущества АО «РЖДстрой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный,10.

11.7.2. Приложение № 2.Информация о лицах, сохраняющих право пользования жилыми комнатами в составе Объекта-1 по Договору (помещения общежития с кадастровым номером 66:41:0000000:80669, расположенного по адресу:Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный,10), после его приобретения покупателем.

11.7.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_ (*на Земельный участок, указанный в п.1.1.1.9 Договора).*

11.7.4. Документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших Договор со стороны Продавца и Покупателя.

12. Реквизиты Сторон:

Продавец: Покупатель:

Адрес места нахождения: Адрес места нахождения

(места жительства):

ИНН ИНН (паспортные данные

физического лица)

ОГРН ОГРН

Р/с: Р/с:

Банк: Банк:

Кор/счет: Кор/счет:

БИК БИК

Тел./факс: Тел./факс:

Подписи Сторон:

от Продавца: от Покупателя:

М.П. М.П.

**Приложение № 1**

к договору купли-продажинедвижимого

и неотъемлемого движимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г.

**Перечень объектов неотъемлемого движимого имущества АО «РЖДстрой», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный,10**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Наименование объектов**  | **Инвентарный номер****(в бухгалтерском учете АО «РЖДстрой»)** | **Цена продажи,** **руб.****без учета НДС** | **Цена продажи, руб.****с учетом НДС** |
|  **Неотъемлемое имущество** |
| 1. | Пожарная сигнализация |  |  |  |
| 2. | Кондиционер MDV |  |  |  |
| 3. | Кондиционер MDV |  |  |  |
| 4. | Кондиционер MDV |  |  |  |
| 5. | Кондиционер Panasonic CS-YW12MKD |  |  |  |
| 6. | Кондиционер Panasonic CS-YW9MKD |  |  |  |
| 7. | Система контроля доступа |  |  |  |
| 8. | Система контроля доступа DoorHan |  |  |  |
| 9. | Кондиционер Panasonic CS-YW9MKD |  |  |  |
| 10. | Кондиционер Panasonic CS-YW9MKD |  |  |  |
| 11. | Кондиционер Panasonic CS-YW9MKD |  |  |  |
|  | **ИТОГО:** |  |  |  |

 Общая стоимость объектовнеотъемлемого движимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., в том числе НДС (20%) в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

|  |  |
| --- | --- |
| **Подписи Сторон:**Управляющий СМТ № \_\_\_\_\_– филиала АО «РЖДстрой»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П.  |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / |

Настоящее Приложение является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

**Приложение № 2**

к договору купли-продажи недвижимого

и неотъемлемого движимого имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.20\_\_ г.

**Информация о лицах, сохраняющих право пользования жилыми комнатами в составе Объекта-1 по Договору (помещения общежития с кадастровым номером 66:41:0000000:80669, расположенного по адресу:Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Трамвайный,10), после его приобретения покупателем**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **№ комнаты согласно техническому паспорту** | **Площадь комнаты, кв.м.** | **Количество жильцов, проживающих в комнате** | **Наличие постоянной регистрации по месту жительства** | **Дата регистрации** | **Основание проживания** |
| 1 | 301 |   | 3 | зарегистрирован | 24.04.1996 | Бывший работник структур ОАО «РЖД» |
| 33,60 | зарегистрирован | 09.01.1998 | Член семьи нанимателя |
|   | зарегистрирован | 24.04.1996 | Член семьи нанимателя |
| 2 | 302 | 19,20 | 2 | зарегистрирован | 21.02.2003 | Бывший работник структур ОАО «РЖД», в настоящее время работает уборщицей в СМТ № 10. |
|   | зарегистрирован | 16.10.2007 | Член семьи нанимателя. |
| 3 | 305 | 9,90 | 2 | зарегистрирован | 12.03.1997 | Бывший работник структур ОАО «РЖД» |
|   | зарегистрирован | 21.05.2003 | Член семьи нанимателя. |
| 4 | 307 |  33,50    | 5 | зарегистрирован | 16.02.1994 | Бывший работник структур ОАО «РЖД» |
| зарегистрирован | 30.10.2001 | Член семьи нанимателя |
| зарегистрирован | 11.08.1998 | Член семьи нанимателя |
| зарегистрирован | 07.01.2005 | Член семьи нанимателя |
| зарегистрирован | 09.08.2008 | Член семьи нанимателя  |
| 5 | 308 | 26,10 | 1 | зарегистрирован | 19.04.1996 | Бывший работник структур ОАО «РЖД» |
|   |
| 6 | 311 |    | 5 | зарегистрирован | 03.01.1996 | Бывший работник структур ОАО «РЖД», договор найма № 10-09/10-0441 от 01.09.2009 г. |
|   | зарегистрирован | 19.01.2008 | Член семьи нанимателя |
| 24,30 | зарегистрирован | 13.07.2007 | Член семьи нанимателя |
|   |
|   | зарегистрирован | 18.09.2010 | Член семьи нанимателя |
|   | зарегистрирован | 03.01.1996 | Член семьи нанимателя |
|   |   |   | Итого: 18 человек, из них 4 несовершеннолетних |  |   |  |