# Форма договора

Договор

купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Воронеж |  | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г. |

Открытое акционерное общество «Российский концерн по производству электрической и тепловой энергии на атомных станциях», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция строящейся Воронежской атомной станции теплоснабжения» Кононова Валентина Петровича, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемы «Стороны», а отдельно – «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1.Предмет Договора**

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

-

-

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности. Право собственности на Имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

-

-

1.3. Имущество расположено на земельном участке размером 408908 кв. м, который принадлежит Продавцу на праве долгосрочной аренды, на основании договора аренды земельного участка № 419 от «01» ноября 2008 г., зарегистрированного управлением Федеральной регистрационной службы по Воронежской области 08.12.2008г., регистрационный номер 36-36-01/247/2008-473. Кадастровый номер земельного участка 36:34:0516001:8.

1.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит от Продавца к Покупателю с момента фактической передачи Имущества и подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, указанного в п.4.1. настоящего Договора (далее – «Акт приема-передачи»).

**2. Права и обязанности Сторон**

* 1. **Продавец обязан:**

2.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Стоимости Имущества передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи.

2.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 07.05.2013) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.1.3. Продавец обязуется в течение 100 (ста) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Имущества провести комплекс кадастровых и иных работ по формированию земельного участка, фактически занимаемого Имуществом и результат работ в виде кадастровых паспортов (либо межевых дел) передать Покупателю для дальнейшего оформления, в соответствии с действующим законодательством, прав на данные земельные участки. Продавец в согласованном порядке обязан отказаться от аренды части земельного участка, занимаемого Имуществом, в целях реализации Покупателем положений ст.25.5 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 07.05.2013) «Огосударственнойрегистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

* 1. **Покупатель обязан:**

2.2.1. Оплатить Имущество в порядке, предусмотренном статьей 3 Договора.

2.2.2. Принять Имущество по Акту приема-передачи в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Стоимости Имущества.

2.2.3. Осуществить действия по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю. При этом Покупатель обязуется выполнить любые действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности  на Имущество к Покупателю не позднее тридцати пяти рабочих дней с даты получения от Продавца документов, предусмотренных пунктом 2.1.2. настоящего Договора. Покупатель обязан получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Продавцу один экземпляр настоящего Договора (экземпляр Продавца) со штампом о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такой регистрации.

Обеспечить возмещение Продавцу понесенных и документально подтвержденных последним расходов по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, услуг связи в отношении Имущества за период с момента передачи Имущества по Акту приема-передачи, указанному в п.4.1 Договора, до момента переоформления коммунальных, эксплуатационных договоров и договоров по предоставлению услуг связи в отношении Имущества с Продавца на Покупателя.

2.2.4. Покупатель обязуется обеспечить оплату вышеуказанных расходов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Продавца документального подтверждения понесенных расходов по вышеуказанным договорам, а также счетов на оплату Покупателем вышеуказанных расходов Продавца.

2.2.5. Своевременно в письменном виде информировать Продавца обо всех обстоятельствах, препятствующих подписанию Акта приема-передачи в установленный в настоящем Договоре срок, в том числе возникших по вине Продавца.

2.2.6. В целях надлежащего исполнения условий Договора Стороны окажут друг другу любое необходимое и возможное содействие.

**3. Стоимость Имущества и порядок расчетов**

3.1. Общая Стоимость Имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек (далее – «Стоимость Имущества»), в том числе НДС 18% в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, и включает в себя Стоимость Имущества и затраты Прдавца, связанные с реализацией Имущества.

3.2. Стоимость Имущества согласована Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору, является фиксированной и изменению не подлежит.

3.3. Оплата Стоимости Имущества производится Покупателем в следующем порядке:

3.3.1. С учетом ранее оплаченного задатка в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей Покупатель обязан оплатить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей в течение четырнадцати рабочих дней с даты подписания договора.

3.4. Все платежи, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются в безналичной форме банковским переводом на банковские счета Сторон, указанные в разделе 11 Договора.

В платежном поручении Покупателя должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, наименовании и дата заключения Договора.

Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Имущества является дата поступления денежных средств на счет Продавца в сумме и в срок, указанный в п. 3.3 Договора.

Исполнение обязательства по оплате Имущества может быть возложено Покупателем на третье лицо в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Продавец обязан принять платеж, произведенный третьим лицом за Покупателя.

3.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в полном объеме возлагаются на Покупателя.

**4.Передача Имущества. Переход права собственности на Имущество**

4.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется путем оформления Акта приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон по форме согласованной Сторонами в Приложении №2 (Имущество) к настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем Стоимости Имущества.

В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Имущества, его пригодность для использования по назначению, а также все недостатки Имущества, выявленные Покупателем при его осмотре.

Одновременно с передачей Имущества по Акту приема-передачи Продавец обязан передать Покупателю всю имеющуюся документацию на Имущество. При этом отсутствие у Продавца таких документов не является недостатком Имущества, и не рассматривается в качестве основания для отказа Покупателя от товара, расторжения Договора или для уменьшения Стоимости Имущества.

4.2. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации такого перехода органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.3. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.4. Сторонами особо согласовано, что к моменту заключения Договора Покупатель произвел осмотр Имущества, и состояние Имущества (включая инженерные коммуникации) признано Покупателем удовлетворительным и соответствующим условиям Договора. Гарантия качества Имущества Продавцом не предоставляется. После передачи Имущества Покупателю в порядке, установленном настоящим Договором, Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу претензии, требования относительно приобретенного Имущества.

**5. Заверения и гарантии**

5.1. Продавец заверяет и гарантирует Покупателю, что на дату заключения Договора:

5.1.1. Продавец обладает всеми необходимыми правомочиями для распоряжения Имуществом согласно условиям настоящего Договора.

5.1.2. Имущество на дату заключения настоящего Договора свободно от каких-либо обременений, залогов, прав или требований третьих лиц. Имущество не сдано в аренду третьим лицам, не состоит в споре, под запретом или под арестом.

5.1.3. Продавцом получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ему для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Продавца, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

5.1.4. Продавец подтверждает факт отсутствия задолженностей в отношении Имущества по коммунальным платежам (холодное водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение), эксплуатационным платежам, телефонной связи. В случае обнаружения задолженности за период, предшествующий передаче Имущества Покупателю в порядке, установленном настоящим Договором, Продавец обязуется погасить ее в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

5.2. Покупатель заверяет Продавца и гарантирует ему, что на дату заключения Договора:

5.2.1. Покупателем получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ему для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Покупателя, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

5.2.2. Договор заключен Покупателем не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Покупателя кабальной сделкой.

5.3. Каждая из Сторон гарантирует другой Стороне, что Договор подписан должным образом уполномоченными на то представителями Сторон.

**6. Дополнительные условия**

6.1. Положения настоящего Договора и любая информация и/или документация, передаваемая в любой форме одной Стороной другой Стороне во исполнение Договора, являются конфиденциальной информацией, которая подлежит охране.

**7. Ответственность Сторон. Расторжение Договора**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За нарушение срока оплаты Стоимости Имущества, установленного в п. 3.3 Договора, Покупатель по требованию Продавца уплачивает Продавцу пеню в размере 0,5 % (пять десятых) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

Продавец с момента истечения срока, указанного в п.3.3.1. Договора может направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 2.1 Договора, прекращаются.

7.3. В случае просрочки Покупателем установленного настоящим Договором срока принятия Имущества по Акту приема-передачи более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней Продавец имеет право направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 2.1 Договора, прекращаются.

7.4. В части, не покрытой неустойкой, Продавец также вправе потребовать от Покупателя возмещения убытков, причиненных Продавцу просрочкой Покупателя.

7.5. За нарушение Продавцом установленного настоящим Договором срока передачи Имущества Продавец по требованию Покупателя уплачивает Покупателю пеню в размере 0,1 % (одна десятая) от Стоимости Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

7.6. За нарушение Покупателем установленного настоящим Договором срока передачи Имущества Покупатель по требованию Продавца уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1 % (одна десятая) от Стоимости Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

7.7. Указанная в п.п. 7.5., 7.6 Договора неустойка должна быть оплачена нарушившей обязательство Стороной в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного уведомления от другой Стороны.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**8. Порядок разрешения споров**

8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые ни одна из Сторон была не в состоянии предвидеть и/или предотвратить.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в том числе, но, не ограничиваясь, землетрясения, наводнения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, военные действия, чрезвычайные положения и др.

9.3. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору в силу возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) рабочих дней с момента наступления информировать другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и сообщить данные о характере обстоятельств, дать оценку их влияния на исполнение и возможный срок исполнения обязательств по Договору.

9.4. Не извещение и/или несвоевременное извещение другой Стороны согласно п. 10.3 Договора влечет за собой утрату Стороной права ссылаться на эти обстоятельства.

9.5. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы будут являться сертификаты (свидетельства), выданные Торгово-промышленной палатой, расположенной по месту нахождения соответствующей Стороны, и/или места возникновения/существования обстоятельств непреодолимой силы.

9.6. Если подобные обстоятельства продлятся более 15 (пятнадцати) дней, то любая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке, известив об этом другую Сторону не менее чем за 5 (пять) дней до даты предполагаемого расторжения. В случае такого расторжения Договора ни одна из Сторон не вправе требовать от другой Стороны возмещения связанных с этим убытков/расходов.

**10. Прочие положения**

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента подписания Сторонами.

10.2. В случае если любое из положений Договора становится недействительным или теряет свою юридическую силу, это не влияет на действие прочих положений Договора.

10.3. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

10.4. При необходимости предоставления уведомлений Сторонами друг другу каждое такое уведомление должно быть направлено заказной почтой с уведомлением о вручении или курьером, осуществляющим доставку под подпись о получении, по адресам, указанным в статье 11 Договора.

10.5. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6. Стороны заключили Договор в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя, 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.7. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью Договора:

1 – Перечень Имущества;

2 – Акт приема-передачи Имущества;

3 – Копия заключенного Сторонами Договора о конфиденциальности и взаимном неразглашении информации.

**11.Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Продавец: ОАО «Концерн Росэнергоатом» ИНН 7721632827 КПП 772101001  109507, г. Москва, ул. Ферганская, 25  Расчеты по договору производит:  Филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом»  «Дирекция строящейся Воронежской атомной станции теплоснабжения»  Адрес: 394048, г. Воронеж, ул. Острогожская, д. 151  ИНН 7721632827, КПП 366543001,  Центрально Черноземный банк СБ РФ г. Воронежа р/с №40702810113000024237  к/с №30101810600000000681  БИК 042007681  Директор    В.П. Кононов  МП | Покупатель :  МП |

Приложение № 1

к договору купли-продажи

недвижимого имущества №\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014г.

**Перечень Имущества**

1.

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Продавца:  Директор  В.П. Кононов  М.П. | От имени Покупателя:  М.П. |

Приложение № 2

к договору купли-продажи

недвижимого имущества №\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2014г.

**Акт приема-передачи Имущества**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| г. Воронеж |  | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г. |

Настоящий акт подписан между:

Открытое акционерное общество «Российский концерн по производству электрической и тепловой энергии на атомных станциях», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора филиала ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Дирекция строящейся Воронежской атомной станции теплоснабжения» Кононова Валентина Петровича, действующего на основании доверенности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее совместно именуемыми «Стороны», а отдельно – «Сторона».

На основании заключенного Сторонами Договора купли-продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее – «Договор») Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

Подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Продавца:  Директор  В.П. Кононов  М.П. | От имени Покупателя:  М.П. |