**ДОГОВОР №  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи имущества**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

**Публичное акционерное общество «ТрансКонтейнер» (ПАО «ТрансКонтейнер»)**, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_)**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», 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 недвижимое имущество (далее – Объект):

Помещение, наименование: нежилое помещение, назначение: нежилое, площадью 956,3 кв.м., этаж: этаж №1, этаж №2, этаж №3, подвал №1, кадастровый номер: 15:09:0011501:321, расположенное по адресу: РФ, Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ш. Черменское, д. 8, принадлежащее Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 15-15/001-15/001/081/2016-15/1 от 25.05.2016.

1.2. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора Объект свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, не является предметом спора, залога или иного обременения.

1.3. Продавец не имеет перед третьими лицами задолженности по оплате коммунальных, эксплуатационных, административно-хозяйственных расходов и по иным платежам.

**2. Земельный участок**

2.1. Объект расположен на части земельного участка (далее – Участок) площадью 35869 кв.м, имеющего адресные ориентиры: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ш. Черменское, д. 8, из земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения, входящую в состав земельного участка полосы отвода железной дороги с кадастровым номером 15:00:00 00 00:0001 общей площадью 1250 га.

2.2. Участок принадлежит Продавцу на праве субаренды, что подтверждается договором субаренды части земельного участка от 18.12.2007 № ЦРИЗ/4/А/0611010000/07/00 3270, заключенного с ОАО «РЖД».

**3. Цена Договора**

3.1. Цена Объекта, отчуждаемого по настоящему Договору, установлена Сторонами по итогам аукциона, согласно Протоколу об итогах аукциона от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_\_, в размере  \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, включая налог на добавленную стоимость \_\_% -  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копейки.

 3.1.3. Внесенный Покупателем в целях участия в торгах задаток в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек засчитывается в качестве аванса по настоящему Договору.

**4. Платежи по Договору**

4.1. Покупатель обязуется оплатить цену Договора, указанную в пункте 3.1 настоящего Договора с учетом задатка в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

4.2. Обязательства Покупателя по оплате Недвижимого имущества, передаваемого в собственность Покупателя, считаются выполненными с даты поступления денежных средств в сумме, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 13 настоящего Договора, в полном объеме.

Обязанность Покупателя произвести платеж, предусмотренный пунктом 4.1 настоящего Договора, в установленный Договором срок является существенным условием Договора.

4.3. Стороны согласовали, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца не возникает право залога на Объект.

4.4. Все права и обязанности Продавца по настоящему Договору исполняет филиал ПАО «ТрансКонтейнер» на Северо-Кавказской железной дороге.

**5. Передача имущества**

5.1. Продавец обязан передать Покупателю, а Покупатель обязан принять Объект по акту приема-передачи недвижимого имущества по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Договору в течение 20 (двадцати) календарных дней после исполнения Покупателем пункта 4.1. настоящего Договора, но не позднее даты государственной регистрации перехода права на Объект от Продавца к Покупателю.

5.2. Одновременно Продавец передает Покупателю всю имеющуюся у Продавца строительную и техническую документацию на Объект.

5.3.  Одновременно с подписанием Сторонами акта приема-передачи Объекта Продавец обязан передать Покупателю счет-фактуру, акт приема-передачи Объекта по форме ОС-1а, являющейся Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.4. С даты подписания акта приема-передачи Объекта ответственность за сохранность имущества, переданного Покупателю, равно как и риск случайной порчи или гибели этого имущества, а также расходы на содержание Объекта несет Покупатель.

5.5. В течение трех месяцев с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект Покупатель обязан заключить при необходимости договоры с организациями, осуществляющими коммунальное обслуживание Объекта, в том числе: на подачу тепловой энергии в горячей воде, на поставку электрической энергии, на отпуск питьевого водоснабжения и прием сточных вод, на поставку газа, а также на предоставление услуг телефонии.

При неисполнении Покупателем обязанности заключить перечисленные выше договоры в трехмесячный срок с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект Продавец оставляет за собой право на расторжение договоров, перечисленных в пункте 5.6. настоящего Договора.

5.6. С даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта и до момента исполнения Покупателем пункта 5.5. настоящего Договора Покупатель компенсирует Продавцу все расходы, связанные с техническим обслуживанием Объекта, расходы на охрану Объекта, расходы на коммунальные услуги, в том числе на подачу тепловой энергии в горячей воде, на поставку электрической энергии, на отпуск питьевого водоснабжения и прием сточных вод, а также на предоставление услуг телефонии, возникающие по действующим договорам, заключенным Продавцом. Компенсация Продавцу указанных документально подтвержденных расходов производится Покупателем на основании предоставленных копий первичных документов и выставленных Продавцом счетов, направленных Покупателю на адрес, согласованный Сторонами.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в виде пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) за каждый день просрочки, но не более 20 % (двадцати процентов) от размера платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора.

В случае просрочки перечисления Покупателем платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, более чем на 10 (десять) рабочих дней Продавец вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Покупателя заказным письмом с уведомлением о вручении, или вручением данного уведомления на руки уполномоченному лицу Покупателя. Договор считается расторгнутым с даты вручения Покупателю письменного уведомления о расторжении Договора.

6.2. За просрочку в передаче Объекта, предусмотренного разделом 1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в виде пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от стоимости соответствующего имущества, установленной в пунктах 3.1.1 и 3.1.2 настоящего Договора, за каждый день просрочки, но не более 20% (двадцати процентов) от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

6.3. В иных случаях 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. Уклонение Покупателя от приема-передачи имущества в соответствии с условиями настоящего Договора или подписания актов приема-передачи рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

**7. Возникновение права собственности**

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объекты производится после исполнения Покупателем пункта 4.1. настоящего Договора в полном объеме. При этом подача заявления о государственной регистрации перехода права собственности на Объект, указанное в пункте 1.1. настоящего Договора, производится в срок не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

7.2. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости органом регистрации прав.

7.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество несет Покупатель.

7.4. Покупатель самостоятельно переоформляет право пользования земельным участком, в связи с переходом права собственности на Объект.

7.5. В случае если по требованию органа государственной регистрации в целях государственной регистрации перехода права на Объект от Продавца к Покупателю потребуется представить дополнительные документы, Продавец обязуется предпринять необходимые меры для получения и предоставления таких документов. При этом Продавец обязуется нести бремя расходов, связанных с получением и предоставлением в орган государственной регистрации указанных документов.

7.6. Продавец обязуется совместно с Покупателем подать в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

**8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. 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.

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

8.3. 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.

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

**9. Антикоррупционная оговорка**

9.1. Стороны настоящим подтверждают, что им известны требования применимого законодательства и применимых норм международного права о противодействии коррупции при осуществлении хозяйственной деятельности (далее – антикоррупционные требования). Стороны обязуются обеспечить соблюдение антикоррупционных требований при исполнении настоящего Договора своими работниками, представителями, аффилированными лицами, посредниками и иными лицами, привлекаемыми ими к исполнению настоящего Договора. Для целей определения ответственности Сторон по настоящему Договору нарушение антикоррупционных требований указанными лицами признается нарушением, совершенным соответствующей Стороной.

9.2. Каждая Сторона настоящим подтверждает, что ни она, ни ее работники, представители, аффилированные лица, посредники и любые иные лица, привлекаемые Стороной к исполнению настоящего Договора, не предлагали, не обещали, не требовали, не принимали деньги, ценные бумаги, иное имущество или работы (услуги), в связи с заключением настоящего Договора.

9.3. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их работники, представители, аффилированные лица, посредники и иные лица, привлекаемые Сторонами к исполнению настоящего Договора, не совершают действия, квалифицируемые применимым законодательством как нарушение антикоррупционных требований, в том числе дача / получение / вымогательство взятки или посредничество во взяточничестве, злоупотребление полномочиями, коммерческий подкуп или посредничество в нем, мошенничество, передача денежных средств или иных ценностей любым лицам в целях оказать влияние на их действия или решения, а также иные незаконные действия в целях получения неправомерной имущественной выгоды, каких-либо неправомерных преимуществ, оказания недружественного влияния или для достижения иных неправомерных целей.

9.4. Сторона, у которой появились обоснованные подозрения в нарушении другой Стороной антикоррупционных требований в связи с заключением и/или исполнением настоящего Договора, вправе направить другой Стороне письменный запрос о представлении документов и информации, необходимых для проверки таких подозрений, за исключением документов и информации, доступ к которым ограничен в соответствии с применимым законодательством. Сторона, получившая указанный запрос, обязана дать на него мотивированный ответ, а также представить другой Стороне запрашиваемые документы и информацию (либо указать предусмотренные применимым законодательством основания для отказа в их представлении) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения запроса, если иной срок не будет установлен по соглашению Сторон.

9.5. При наличии доказательств нарушения антикоррупционных требований в связи с заключением и/или исполнением настоящего Договора, а также при наличии обоснованных подозрений в этом и неисполнении другой Стороной обязанности представить запрашиваемые документы и информацию, Сторона, направившая запрос, вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору до урегулирования Сторонами возникшей ситуации или разрешения спора в судебном порядке. При этом Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения антикоррупционных требований с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по предотвращению возможных конфликтных ситуаций.

9.6. Каждая Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор путем направления письменного уведомления другой Стороне не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора в следующих случаях:

9.6.1. при наличии доказательств совершения уголовного преступления или административного правонарушения коррупционной направленности другой Стороной;

9.6.2. если в результате нарушения другой Стороной антикоррупционных требований Стороне причинены убытки;

9.6.3. при неисполнении другой Стороной обязанности представить документы и информацию, запрашиваемые для проверки подозрения в нарушении антикоррупционных требований в связи с заключением и/или исполнением настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

9.7. Сторона, нарушившая антикоррупционные требования и (или) условия настоящей антикоррупционной оговорки, обязана возместить другой Стороне возникшие у нее в результате этого убытки в соответствии с порядком и в размере, предусмотренном применимым законодательством и настоящим Договором.

9.8. В случае нарушения одной Стороной обязательств по настоящей антикоррупционной оговорке другая Сторона вправе уведомить об этом компетентные государственные органы в соответствии с применимым законодательством.

9.9. Каналы уведомления Продавца о нарушениях антикоррупционных требований: тел.: 8 (499) 271-77-90, 8 (800) 100-22-20, официальный сайт (для заполнения специальной формы): trcont.com, адрес электронной почты: anticorr@trcont.ru.

Каналы уведомления Покупателя о нарушениях антикоррупционных требований: тел.: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, официальный сайт (для заполнения специальной формы): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**10. Гарантии и заверения Сторон**

10.1. Подписав настоящий Договор, Стороны взаимно гарантируют наличие надлежащим образом полученных согласий соответствующих компетентных органов управления Продавца и Покупателя, на вступление настоящего Договора в силу, на отчуждение/приобретение Недвижимого имущества и Движимого имущества согласно условиям настоящего Договора.

10.2. С момента заключения Сторонами настоящего Договора Продавец обязуется не осуществлять любые фактические и юридические действия, касательно Недвижимого и Движимого имущества, являющегося предметом настоящего Договора, которые могут способствовать либо привести к какому-либо затруднению в дальнейшей реализации прав Покупателя.

10.3. Покупатель обязуется компенсировать Продавцу обоснованные и документально подтвержденные расходы, связанные с содержанием Объектов, понесенные в период с момента подписания актов приема-передачи Недвижимого имущества, до заключения Покупателем договоров с организациями, осуществляющими коммунальное обслуживание Недвижимого имущества, в том числе: на подачу тепловой энергии в горячей воде, на поставку электрической энергии, на отпуск питьевого водоснабжения и прием сточных вод, а также на предоставление услуг телефонии и др.

10.4. Покупатель настоящим заверяет Продавца и гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора:

10.4.1. Покупатель является надлежащим образом созданным юридическим лицом, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

10.4.2. Покупателем соблюдены корпоративные процедуры, необходимые для заключения настоящего Договора, заключение настоящего Договора получило одобрение органов управления Покупателя;

10.4.3. Настоящий Договор от имени Покупателя подписан лицом, которое надлежащим образом уполномочено совершать такие действия;

10.4.4. Заключение настоящего Договора и исполнение его условий не нарушит и не приведет к нарушению учредительных документов или какого-либо договора или документа, стороной по которому является Покупатель, а также любого положения законодательства Российской Федерации;

10.4.5. Не существует каких-либо обстоятельств, которые ограничивают, запрещают исполнение Покупателем обязательств по настоящему Договору.

**11. Заключительные положения**

11.1. Настоящий Договор считается заключенным с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

Настоящий Договор также может быть расторгнут:

- в случае, предусмотренном пунктом 6.1 настоящего Договора;

- если в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Стороны не обратились в орган государственной регистрации за регистрацией перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю.

В этих случаях расторжение Договора осуществляется по уведомлению Продавца либо Покупателя, а Сторона, не исполнившая свое обязательство, возмещает убытки другой Стороне Договора, связанные с ненадлежащим исполнением и расторжением Договора, а также уплачивает причитающиеся проценты и пени, предусмотренные Договором либо законодательством Российской Федерации.

11.3. 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, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде по месту нахождения Недвижимого имущества в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

Обязательства Продавца по Договору считаются исполненными после подписания Сторонами актов приема-передачи Недвижимого и Движимого имущества, а также выполнения Продавцом пунктов 5.1., 5.2 и 5.3. настоящего Договора в полном объеме.

11.5. Покупатель имеет право исполнить свои обязательства по настоящему Договору досрочно.

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

11.7. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия на это другой Стороны.

11.8. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

11.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую 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.

11.11. Все приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.12. Приложения к Договору:

11.12.1. Приложение № 1 - Форма акта приема-передачи недвижимого имущества.

11.12.2. Приложение № 2 - Форма акта приема-передачи Объекта по форме ОС-1а.

**12. Реквизиты Продавца и Покупателя:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:**  | **Покупатель:** |

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