**ПРОЕКТ ДОГОВОРА КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

Пояснения к проекту Договора купли-продажи:

- все положения проекта Договора являются существенными условиями для Продавца;

- любые предоставляемые Заявителем / Участником разногласия по условиям настоящего проекта Договора носят статус «желательных», и в случае если Продавец не примет указанные разногласия, Заявитель / Участник будет обязан заключить Договор на условиях исходного проекта Договора;

- Продавец оставляет за собой право рассмотреть и принять перед подписанием договора предложения и дополнительные (не носящие принципиального характера) изменения к Договору. В случае если стороны Договора не придут к соглашению об этих изменениях, они подписывают Договор на условиях, изложенных в Документации.

**ДОГОВОР**

**купли-продажи имущества**

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

**Акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» (АО «ДГК»),** 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, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец передает в собственность Покупателя недвижимое имущество (жилые помещения – квартиры), расположенное по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Советско-Гаванский муниципальный район, городское поселение «Город Советская Гавань», город Советская Гавань, улица Пионерская, дом 5А (далее – Имущество).

Состав, краткая характеристика, стоимость и данные о регистрации права на недвижимое имущество указаны в Приложении №1 «Перечень недвижимого имущества», являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Покупатель принимает вышеуказанное Имущество, и уплачивает указанную настоящим Договором цену.

1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора указанное Имущество свободно от прав третьих лиц.

1.3. Продавец не отвечает за недостатки проданного Имущества, которые были заранее известны Покупателю, либо должны были быть обнаружены Покупателем во время осмотра Имущества и подписания Актов приема-передачи.

**2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ коп. (НДС не облагается в соответствии с пп. 22, пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ).

2.2. Оплата производится в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора, путём перечисления денежных средств Покупателем на расчётный счёт Продавца, указанный в разделе 10 настоящего договора.

2.3. Днём оплаты за Имущество считается день зачисления денежных средств в оплату этого Имущества на расчётный счёт, указанный Продавцом.

**3. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ ИМУЩЕСТВА**

3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты Имущества Продавец обязан передать Покупателю Имущество по Акту приема-передачи недвижимого имущества (по форме Приложения №2). Вместе с Имуществом Продавец передает Покупателю всю имеющуюся у Продавца документацию на Имущество.

3.2. Обязательство Продавца передать Имущество Покупателю считается исполненным после выполнения Покупателем своих обязательств по перечислению денежных средств за приобретаемое Имущество и подписания Сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества.

3.3. С момента подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества ответственность за сохранность, обязанности по содержанию Имущества, а также риск его случайной гибели или порчи переходят к Покупателю.

3.4. Право собственности на Имущество, являющееся предметом настоящего Договора и указанное в п. 1.1, возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности на Имущество. Продавец представляет Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности и обеспечивает явку своего уполномоченного представителя в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое Имущество и сделок с ним.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Покупатель обязан:**
      1. В течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты принять от Продавца Имущество по акту приема-передачи недвижимого имущества (по форме Приложения № 2 к Договору).
      2. Оплатить стоимость Имущества в срок и в порядке, установленном в соответствии с п.2.2 Договора.
      3. Обеспечить совместно с Продавцом подачу документов на государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Имущество в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Имущества по актам приема-передачи имущества.
      4. Нести все эксплуатационные и другие расходы по содержанию Имущества, включая расходы по его текущему и капитальному ремонту, с даты передачи Имущества по актам приема – передачи имущества к Договору.
   2. **Продавец обязан:**
      1. В течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи недвижимого имущества (по форме Приложения № 2 к Договору).
      2. Предоставить Покупателю все документы по Имуществу, необходимые для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Имущества по актам приема-передачи недвижимого имущества.
      3. Обеспечить совместно с Покупателем подачу документов на государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Имущество в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Имущества по акту приема-передачи недвижимого имущества.
      4. Не совершать с даты подписания Договора Сторонами и до даты государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Имущество, никаких действий, которые могут повлечь возникновение у третьих лиц каких-либо прав на передаваемое по Договору Имущество.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае, если Покупателем не были исполнены обязательства по оплате Имущества или исполнены не в полном объеме или в сроки, превышающие установленные п. 2.2 Договора, Продавец имеет право на получение с Покупателя неустойки в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая) процента от стоимости Имущества, указанной в п. 2.1. настоящего Договора за каждый день просрочки.

Уплата Покупателем неустойки Продавцу не освобождает Покупателя от исполнения обязательства по оплате Имущества в случае, если Продавец не отказался от исполнения настоящего Договора.

5.2. В случае просрочки Покупателем оплаты Имущества по настоящему Договору на срок более 30 (тридцати) календарных дней, Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, направив Покупателю уведомление о расторжении Договора.

5.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных или непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

5.4. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую Сторону любым возможным способом не позднее 5 календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

5.5. Надлежащим (достаточным) доказательством наличия/ возникновения и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы являются документы, выдаваемые компетентными органами (организациями), подтверждающие события, на которые заинтересованная Сторона ссылается в качестве обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора).

Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права в дальнейшем ссылаться на их наступление как на основание, освобождающее или ограничивающее ее ответственность за неисполнение обязательств по Договору.

5.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

1. **ГАРАНТИИ СТОРОН (ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ)**
   1. Стороны гарантируют, что Договором не нарушаются обязательства соответствующей Стороны перед третьими лицами, нормативные документы.
   2. Каждая из Сторон заявляет и подтверждает другой Стороне, что:

* она является юридическим лицом, надлежащим образом учрежденным   
  и правомерно осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* она обладает полной правоспособностью на заключение Договора   
  и исполнение всех своих обязательств, возникающих из Договора или в связи с ним;
* она получила все корпоративные одобрения Договора органами управления   
  по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации и / или учредительными документами такой Стороны, а также согласования и разрешения органов   
  и иных лиц необходимые для заключения и исполнения Договора;
* лица, подписывающие от имени Сторон Договор, надлежащим образом уполномочены на его подписание;
* она располагает ресурсами, необходимыми и достаточными для своевременного и надлежащего исполнения обязательств, возникающих из Договора или в связи с ним.
  1. Исполнитель заявляет и заверяет Заказчика в том, что на момент заключения Договора:
* учредителем / учредителями Исполнителя являются лица, не являющиеся массовыми учредителем / учредителями;
* руководителем Исполнителя является лицо, не являющееся массовым руководителем;
* Исполнитель фактически находится по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц;
* Исполнитель своевременно и в полном объеме уплачивает налоги и сборы   
  в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* Исполнитель не находится в процедуре несостоятельности (банкротства)   
  в соответствии с законодательством Российской Федерации; отсутствуют любые обстоятельства, включая, но не ограничиваясь: решения судов различных юрисдикций, решения органов государственной власти и должностных лиц, иные обстоятельства способные повлиять на возможность Исполнителя должным образом исполнять обязательства, возникающие из Договора или в связи с ним;
* не отозвана (прекращена, приостановлена, признана недействительной) лицензия или иной документ, необходимый для осуществления деятельности Исполнителя в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, срок действия лицензии (иного документа) не истек, либо вид деятельности, осуществляемый Исполнителем, не подлежит лицензированию и / или не требует получения иного разрешительного документа;
* Исполнитель тщательно изучил всю информацию, связанную с Договором,   
  в том числе по вопросам, влияющим на сроки, стоимость и качество Работ, полностью ознакомлен со всеми условиями производства Работ, и принимает на себя все расходы, риски   
  и трудности исполнения обязательств, возникающих из Договора или в связи с ним;
* Исполнитель тщательно изучил все регламенты Заказчика и подтверждает готовность неукоснительного соблюдения в полном объеме предъявляемых Заказчиком требований;
* Исполнитель своевременно и в полном объеме в соответствии   
  с законодательством Российской Федерации намерен отражать все финансово-хозяйственные операции, связанные с исполнением Договора;
  1. Гарантии, перечисленные в настоящем разделе 6 Договора, являются в соответствии со статьей 431.2 ГК РФ заверениями об обстоятельствах. В случае недостоверности указанных в настоящем разделе заверений Сторона, предоставившая недостоверные заверения об обстоятельствах, обязуется возместить другой Стороны по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по Договору.

**8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

8.1. Стороны обязуются обеспечить, чтобы при исполнении обязательств, возникающих по Договору или в связи с ним, их аффилированные лица, работники и/или представители не осуществляли, прямо или косвенно не предлагали и не разрешали выплату денежных средств, передачу ценностей и/или подарков, безвозмездного оказания услуг или выполнения работ любым аффилированным лицам, работникам и/или представителем другой Стороны, а также лицам, аффилированным по отношению к таким работникам и/или представителям, для оказания влияния на действия или решения соответствующих лиц с целью получения каких-либо неправомерных преимуществ или для достижения иных неправомерных целей.

8.2. При исполнении своих обязательств по Договору, Стороны, их аффилированные лица, работники и/или представители также обязуются не осуществлять действия, квалифицируемые применимым для целей Договора правом как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также любые иные действия, нарушающие требования применимого права и международных актов о противодействии коррупции, легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

8.3. В случае возникновения у любой Стороны обоснованных предположений, что в процессе исполнения Договора произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего раздела Договора, такая Сторона обязуется письменно уведомить другую Сторону о таких предположениях. В уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить соответствующие мaтepиaлы, подтверждающие или дающие основание полагать, что произошло или может произойти нарушение положений настоящего раздела.

8.4. После направления письменного уведомления соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по Договору до получения письменного подтверждения другой Стороны, что нарушения не произошло или не произойдет. Соответствующее подтверждение должно быть направлено другой Стороной в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

8.5. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений настоящего раздела Договора 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 нарушении.

8.6. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений настоящего раздела Договора и/или неполучения другой Стороной информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении, другая Сторона имеет право отказаться от Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до даты прекращения действия Договора.

8.7. Каналы связи Линия доверия Группы РусГидро:

8.7.1. Электронная почта: ld@rushydro.ru;

8.7.2. Специальная форма «обратной связи», размещенная на официальном сайте Общества в сети интернет: http://www.rushydro.ru/ (далее перейти по ссылке «Линия доверия» и заполнить поля специальной формы «обратной связи»);

8.7.3. Телефонный автоответчик (необходимо позвонить по телефону +7(495) 785-09-37 (круглосуточно), дождаться сигнала о начале записи и оставить устное обращение).

**9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его выполнения, нарушения, прекращения или действительности, подлежат разрешению сторонами путем переговоров. Достигнутые договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон, которые с момента его подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Неурегулированные разногласия подлежат разрешению между Сторонами в Арбитражном суде Хабаровского края.

9.2. Споры, указанные в п. 9.1. Договора, которые не были урегулированы Сторонами путем переговоров, подлежат разрешению в соответствии с законодательством РФ.

9.3. Сторонами применяется обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров. Сторона, права которой нарушены, до обращения в суд направляет другой Стороне письменную претензию с изложением своих требований. Претензии направляются в порядке, предусмотренном пунктом 9.6 Договора.

9.4. Срок для рассмотрения претензии – 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня ее получения. Если в указанный срок требования не удовлетворены и не направлены мотивированные возражения, то Сторона, право которой нарушено, вправе обратиться с иском в суд.

9.5. Любые изменения и дополнения к Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями сторон.

9.6. Письма, уведомления и/или сообщения направляются Стороне-получателю по адресу ее места нахождения, указанному в разделе 10 Договора или в полученном уведомлении Стороны об изменении адреса, почтовым отправлением.

9.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

Приложение №1: Перечень недвижимого имущества

Приложение №2: Форма акта приема-передачи недвижимого имущества

**10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
| (АО «ДГК) |  |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| м.п. | м.п. |
|  |  |
| «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. | «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г. |

Приложение № 1

к договору купли-продажи

имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

Перечень недвижимого имущества

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Кадастровый номер объекта** | **Адрес местонахождения** | **Характеристика объекта** | **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | **Цена, рублей** |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | **ИТОГО:** |  |  |  |  |  |

Общая стоимость имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля \_\_ коп. (НДС не облагается в соответствии с пп. 22, пп. 23 п. 3 ст. 149 НК РФ).

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |
| м.п. | м.п. |

Приложение № 2

к договору купли-продажи

имущества

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества

**(ФОРМА)**

г. Хабаровск «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Акционерное общество «Дальневосточная генерирующая компания» (АО «ДГК»),** 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, составили настоящий акт о том, что «Продавец» сдал, а «Покупатель» принял следующее недвижимое имущество:

| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Адрес местонахождения** | **Кадастровый**  **номер** | **Цена, рублей** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Указанное Имущество осмотрено Сторонами, претензии к состоянию Имущества со стороны Покупателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Вместе с Имуществом Продавец передал Покупателю имеющуюся у Продавца техническую и иную документацию на Имущество.

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

**Форма согласована:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:** | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /** |
| м.п. | м.п. |