**ДОГОВОР №**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Магадан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022 г.

Акционерное общество «Усть - СреднеканГЭСстрой» (АО «Усть - СреднеканГЭСстрой»), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Никитина Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Продавец обязуется передать Покупателю в собственность недвижимое имущество: Автозаправочная станция, общей площадью 57,7 кв. м, кадастровый номер 49:09:000000:2110, расположенная по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пгт. Уптар, ул. Усть-Илимская, д б/н (далее – Имущество).
   2. Имущество находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «26» сентября 2007 г. № 49-49-01/022/2007-120.
   3. Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером: 49:09:020002:46, принадлежащем Комитету по управлению муниципальным имуществом г. Магадана.
   4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Имущество не продано, не заложено, никому не обещано, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободно от любых прав третьих лиц.
   5. По Договору Продавец передает в собственность Покупателя Имущество, а Покупатель обязуется принять и уплатить цену Имущества в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.
2. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена приобретаемого Покупателем Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора в соответствии с Расчетом стоимости (Приложение № 3 к Договору) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, в том числе НДС (20%) – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб.**
   2. Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора осуществляет авансовый платеж в размере 100 (ста) % от стоимости Имущества путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца на основании счета, выставленного Продавцом.
3. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. Покупатель обязуется:
      1. Произвести оплату Продавцу за приобретаемое Имущество в полном размере в сроки и порядке, установленные Договором.
      2. Принять Имущество по акту приема-передачи (Приложение № 1 к Договору) в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
      3. Нести расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, в соответствии с законодательством РФ.
      4. От своего имени заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 49:09:020002:46 с Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Магадана с момента перехода права на Имущество к Покупателю
   2. В случае исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества в полном объеме, Продавец обязуется:
      1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты оплаты Имущества передать Покупателю Имущество по акту приема-передачи (Приложение № 1 к Договору). Вместе с Имуществом Продавец обязуется передать Покупателю имеющуюся у Продавца технические паспорта на Имущество и иную документацию на Имущество. Перечень документов по настоящему Договору, заявленный в Передаточном акте, является исчерпывающим и пересмотру не подлежит.
      2. Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Имущества по акту приема-передачи, предоставляет в государственный орган, уполномоченный в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.
   3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества и бремя его содержания переходят к Покупателю с момента передачи Имущества Продавцом Покупателю в соответствии с п.п.3.2.1. Договора.
   4. Право собственности на Имущество, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав.
   5. Стороны обязуются обеспечить надлежащую охрану всей информации, предоставленной друг другу по договору, и обязуются не раскрывать ее любым другим лицам, за исключением случаев, когда обязанность такого раскрытия установлена требованиями законодательства Российской Федерации или вступившим в законную силу судебным решением. Если одна из сторон допустит разглашение (распространение) информации, полученной по Договору, с нарушением изложенных требований, она обязана возместить другой Стороне причиненные таким образом убытки, вызванные разглашением в полном объеме, если последняя не докажет, что разглашение (распространение) информации имело место вопреки ее воле или по причине действия обстоятельств непреодолимой силы, и при этом Стороной, допустившей разглашение, были предприняты все возможные меры, направленные на недопущение распространения информации и минимизацию негативных последствий ее распространения. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их работники, контрагенты без предварительного письменного согласия другой стороны не информировали третьих лиц информацией, полученной Сторонами друг от друга в процессе исполнения настоящего Договора. Сторона договора должна быть незамедлительно уведомлена о факте распространения информации, полученной по Договору, и мерах, принятых для недопущения ее дальнейшего распространения и минимизации негативных последствий ее распространения, если такое распространение имело место вопреки воле другой стороны или по причине действия обстоятельств непреодолимой силы.

3.6. Стороны обязуются подписать антикоррупционную оговорку о первоочередных мероприятиях по организации мер по противодействию коррупции и урегулированию конфликта в приложении № 2 к Договору № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года. При отказе одной из сторон от подписания договора с данным условием, договор считается незаключенным.

1. **КАЧЕСТВО ИМУЩЕСТВА**

4.1. До заключения Договора Покупатель осуществил проверку качества Имущества путем его непосредственного осмотра и ознакомления с технической документацией на Имущество. Имущество пригодно для его использования в соответствии с его назначением.

4.2. На момент заключения Договора Покупатель осведомлен о недостатках Имущества, его техническом состоянии, претензий к Продавцу по качеству не имеет.

* 1. В связи с проведенной Покупателем проверкой качества Имущества до заключения Договора, Продавец освобождается от ответственности по требованиям Покупателя, связанным с качеством Имущества, в том числе, скрытыми недостатками.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ**
   1. При просрочке Покупателем платежа, установленного [п. 2.2](#Par78) настоящего Договора, начисляется пени в размере 0,1% (одной десятой процента) от суммы, подлежащей к оплате, за каждый день просрочки.
   2. Уплата пени, установленной [п. 5.1](#Par87). настоящего Договора, не освобождает Покупателей от выполнения возложенных на него обязательств и устранения нарушений.
   3. Продавец гарантирует Покупателю, что на момент заключения Договора Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, под арестом или в споре не состоят, не заложено и свободно от каких-либо иных прав или притязаний третьих лиц, кроме указанных в Договоре.
   4. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества в размере и сроки, установленные Договором.
   5. В остальных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств, Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
   6. Все возникающие в период действия Договора разногласия  
      решаются путем переговоров сторон, а при не достижении согласия в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
2. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАССТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Все изменения, дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

6.2. При изменении реквизитов стороны обязаны уведомить друг друга в письменном виде в течение 10 дней после изменения.

6.3. Ни одна из сторон не имеет права передавать свои права по настоящему договору третьим лицам, без письменного соглашения сторон.

6.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

6.5. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров межу Сторонами.

6.6. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем направления претензии в письменной форме, подписанной уполномоченным лицом.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для адресата с момента доставки ему или его представителю.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по зависящим от него обстоятельствам не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по данному адресу.

6.7. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий.

6.8. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 20 (двадцать) рабочих дней со дня получения претензии.

6.9. В случае не урегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в настоящем пункте договора, спор передается на рассмотрение суда.

6.10. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением, прекращением и действительностью, подлежат решению в соответствии с действующим законодательством.

1. **ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.
   2. Договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Продавца, один для Покупателя и один для государственного органа РФ по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
2. **СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ**

Приложение № 1 – Акт приема-передачи нежилого помещения.

Приложение № 2 –Антикоррупционная оговорка.

Приложение № 3 – Расчет стоимости.

1. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: |
| АО «Усть-СреднеканГЭСстрой»  Адрес (место нахождения):  685918, г. Магадан,  пгт. Уптар, ул. Усть-Илимская, д. 3.  Почтовый адрес:  680017, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 57, 4 этаж, Лит. А1, пом. IV.  ОГРН 1074910002298,  ИНН 4909095279 КПП 490901001  E-mail: usges@usges.ru  Банковские реквизиты:  р/с 40702810336000000384  Северо-Восточное отделение №8645  ПАО Сбербанк г. Магадан,  к/с: 30101810300000000607  БИК: 044442607  Тел.: 8-(4212) 45-35-45 |  |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.С. Никитин  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  м.п. |

Приложение № 1

к Договору купли-продажи

№ \_\_\_\_\_\_от «\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

**Акт**

**приема-передачи нежилого помещения**

г. Магадан «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г.

Акционерное общество «Усть-СреднеканГЭСстрой», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Никитина Владимира Сергеевича, действующего на основании Устава, передал, а

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи о следующем.

1. Продавец передает, а Покупатель принимает по Договору купли-продажи от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2022 №\_\_\_\_недвижимое имущество: автозаправочная станция, общей площадью 57,7 кв. м, с кадастровым номером 49:09:000000:2110 расположенная по адресу: Магаданская область, г. Магадан, пгт. Уптар, ул. Усть-Илимская, д б/н.

2. Покупатель осмотрел и проверил передаваемое Имущество.

Стороны установили, что состояние Имущества соответствует условиям договора.

Претензий к состоянию Имущества у Покупателя нет.

3. Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: | |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.С. Никитин  м.п. | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |

Приложение № 2

к Договору купли-продажи

№ \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

**АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА**

Статья 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 иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют коррупционные действия, квалифицируемые применимым для целей настоящего Договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящей Статьи, соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. После письменного уведомления, соответствующая Сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему Договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет.Это подтверждение должно быть направлено в течение десяти рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

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 настоящей Статьи контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем.

Статья 2.

В случае если представитель/представители АО «Усть - СреднеканГЭСстрой» в ходе исполнения настоящего Договора склоняют исполнителя к осуществлению коррупционных действий, таких как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действий, нарушающих требования применимого законодательства Российской Федерации и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, Исполнитель обязан направить об этом соответствующие обращение на «Линию доверия» посредством:

* + 1. Электронной почты на адрес:
    2. Обращения на телефон по номеру

Статья 3.

В случае нарушения одной Стороной обязательств воздерживаться от запрещенных в Статье 1 настоящего приложения к Договору действий и/или неполучения другой Стороной в установленный настоящим договором срок подтверждения, что нарушения не произошло/не произойдет или не исполнения действий, предусмотренных в Статье 2 настоящего приложения № к Договору, другая Сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут настоящий Договор в соответствии с положениями настоящей статьи, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: | |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.С. Никитин  м.п. | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /  м.п. |

Приложение № 3

к Договору купли-продажи

№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_ »\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года

**Расчет стоимости**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта | Площадь (кв.м.) | Инвентарный номер | Кадастровый номер | Серия и № свидетельства | Дата регистрации | Стоимость руб. (с учетом НДС 20%) |
| Автозаправочная станция | 57,7 | 10101046 | 49:09:000000:2110 | 49АА033340 | 26.09.2007 |  |
| **ИТОГО с учетом НДС 20%** | | | | | |  |

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ПРОДАВЕЦ: | ПОКУПАТЕЛЬ: | |
| Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.С. Никитин  м.п. | | Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |