

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (СТРОЕНИЯ),
НАХОДЯЩЕГОСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ОАО "РЖД"

город Ярославль

"__" _____ 202_ г.

Открытое акционерное общество «Российские железные дороги», действующее на основании Устава, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 27 октября 2021 г. № 1838, зарегистрированное 23 сентября 2003 года Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1037739877295 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 23 сентября 2003 года серии 77 №007105126), ИНН 7708503727, КПП 770801001 (свидетельство о постановке юридического лица на налоговый учет от 23 сентября 2003 года серии 77 №007105127, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве), юридический адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая Басманная, д.2/1, стр. 1, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____ (доверенность), с одной стороны, и _____ (в отношении юридического лица указывается полное наименование юридического лица, в отношении физического лица указываются фамилия, имя отчество, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства или пребывания), именуемое(ый) в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____ (устав, доверенность, положение и т.д.), 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 следующее недвижимое имущество:

Здание (кадастровый номер 35:24:0202028:42) общей площадью 296,2 кв. м, назначение: нежилое, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, материал наружных стен: рубленые, именуемое в дальнейшем «Объект».

Объект расположен по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Герцена, д 42.

А так же объекты движимого имущества:

- Система пожар.сигнализ.к гостевому дому Герцена (инвентарный номер № 042146);
- Узел учета ТЭ (инвентарный номер № 140000002590/0000).

Объект, включая объекты движимого имущества, именуются в дальнейшем совместно «Объекты».

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 25 февраля 2004 г. № 35-35/24-58/2003-91.

Система пожар.сигнализ.к гостевому дому Герцена находится на балансе Северной дирекции по эксплуатации зданий и сооружений Северной железной дороги - филиала ОАО «РЖД», что подтверждается карточкой учета объекта основных средств № 140000003452.

Узел учета ТЭ Герцена находится на балансе Северной дирекции по эксплуатации зданий и сооружений Северной железной дороги - филиала ОАО «РЖД», что подтверждается карточкой учета объекта основных средств №140000004484.

Продавец гарантирует, что передаваемые Объекты свободны от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора.

2. Земельный участок

2.1. Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0202028:3 площадью 1376 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для эксплуатации и обслуживания здания общежития, расположенным по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Герцена, д. 42, именуемом в дальнейшем Участок.

2.2. Участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 9 августа 2004 г. № 35-35/24-4/2004-742.

2.3. Участок передается в собственность покупателю одновременно с передачей Объекта.

Продавец гарантирует, что передаваемый Участок свободен от прав третьих лиц, не находится под арестом, в залоге и не является предметом спора. Участок имеет следующие ограничения: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Вологодской области "Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г.Вологды, градостроительных регламентов и режимов использования земель в пределах указанных границ" от 28.12.2009 №2087 выдан: Правительство Вологодской области; Содержание ограничения (обременения): Разрешенное использование на территории зоны регулирования застройки 1-Б 1. Мероприятия, направленные на воссоздание ценных историко-градостроительной элементов среды, проводящиеся на основании заключения, выданного органом охраны объектов культурного наследия Вологодской области. 2. Снос дисгармоничных объектов и вырубка

дикорастущей растительности 2. 3. Научные исследования, в том числе археологические 3. 4. Использование территории общего пользования для организации пешеходных и транспортных потоков, озеленения улиц. 5. Восстановление исторических отметок поверхности проезжей части с обязательным соблюдением при земляных работах законодательства об охране культурного слоя 3. 6. Устройство открытых автостоянок. 7. Благоустройство территории на основании заключения, выданного органом охраны объектов культурного наследия Вологодской области. 8. Использование территории общего пользования для размещения инженерных магистральных коммуникаций, подземной прокладки при обязательном соблюдении законодательства об охране культурного слоя 3. 9. Сохранение исторически сложившихся красных линий, кроме случаев необходимости их изменения для физического сохранения памятника. 10. Установка киосков, павильонов автобусных остановок на основании заключения, выданного органом охраны объектов культурного наследия Вологодской области. 11. Размещение информационных и рекламных вывесок высотой не более 1/5 этажа и не более 1/2 протяженности фасада, рекламных щитов размером до 1 x 2 м на основании заключения, выданного органом охраны объектов культурного наследия Вологодской области. 12. Расширение проезжей части в пределах улицы без изменения красных линий при условии отсутствия негативного воздействия на памятник. Запрещенное использование 1. Строительство объектов капитального строительства 2. Снос объектов культурного наследия, в том числе выявленных памятников 2. 3. Снос объектов историко-архитектурной среды 2. 4. Размещение воздушных кабельных линий. 5. Размещение мачтовых конструкций. 6. Размещение спутниковых устройств и кондиционеров на главных фасадах и кровлях зданий.; Реестровый номер границы: 35:24-6.682; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки 1-Б категории города Вологды; Тип зоны: Зона охраны объекта культурного наследия.

Земельный участок полностью расположен в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Вологда, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1376 кв. м, ограничения использования земельного участка указаны в приложении к приказу РОСАВИАЦИИ от 12 января 2024 года № 8-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Вологда», в Воздушном кодексе Российской Федерации.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны традиционной преимущественно деревянной двухэтажной застройки (Р-3), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования

территории, составляет 1376 кв. м, ограничения использования земельного участка указаны в требованиях к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения город Вологда, утвержденных постановлением Правительства Вологодской области от 24 декабря 2018 года № 1200 (с последующими изменениями).

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора установлена Сторонами в размере _____ рублей __ коп., кроме того НДС _____ рублей __ копеек, всего с учетом НДС _____ рублей __ копеек (указывается совокупная цена Объектов и Участка).

3.1.1 Цена Объекта установлена Сторонами в размере _____ рублей __ коп., кроме того НДС _____ рублей __ копеек, всего с учетом НДС _____ рублей __ копеек.

3.1.2. Цена передаваемого в собственность совместно с Объектом движимого имущества установлена Сторонами в размере _____ рублей __ коп., кроме того НДС _____ рублей __ коп., всего с учетом НДС _____ рублей __ коп.

3.1.3. Цена передаваемого в собственность совместно с Объектами Участка, занимаемого этими Объектами, установлена Сторонами в размере _____ рублей __ коп. (НДС не облагается).

3.2. Внесенный Покупателем в целях участия в торгах обеспечительный платеж 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 обеспечительного платежа в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора путем перечисления всей суммы на счет Продавца, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

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

5. Передача имущества

5.1. Объекты, а также имеющаяся у Продавца техническая и кадастровая документация на Объекты и Участок передаются Продавцом и принимаются Покупателем в течение 10 (десяти) календарных дней после поступления денежных средств на счет Продавца в полном объеме по акту приема-передачи, форма которого приведена в приложении № 1 к настоящему Договору (далее - акт приема-передачи)¹.

¹ Пункт 5.1 изложить в следующей редакции в случае заключения Договора с хозяйственными обществами, входящими в холдинг "РЖД":

5.2. С даты подписания акта приема-передачи Объектов и Участка ответственность за его сохранность, равно как и риск случайной порчи или гибели, несет Покупатель.

5.3. Обязательство Продавца передать Объекты и Участок Покупателю считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи.

6. Ответственность Сторон

6.1. За просрочку перечисления платежа, предусмотренного пунктом 4.1 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая) за каждый день просрочки, но не более 20% (двадцати) от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

6.2. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных пунктами 5.1 (в части обязанности Покупателя по приемке), 7.3 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,001% (ноль целых одна тысячная) от суммы, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3. 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.

6.4. Уклонение Покупателя от приема-передачи Объектов и Участка в соответствии с условиями настоящего Договора рассматривается как отказ от исполнения настоящего Договора.

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

6.6. При расторжении (прекращении) настоящего Договора Стороны обязаны подписать акт сверки взаимных расчетов.

Продавец направляет Покупателю акт сверки взаимных расчетов заказным письмом с уведомлением о вручении или иным способом, подтверждающим передачу документов, Покупатель в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения акта сверки взаимных расчетов направляет (вручает) Продавцу согласованный и подписанный им акт сверки взаимных расчетов либо возвращает акт сверки взаимных расчетов с мотивированными возражениями.

За неисполнение обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1% (ноль целых одна

«5.1. Объект, а также имеющаяся у Продавца техническая документация на Объект передаются Продавцом и принимаются Покупателем в течение 10 (десяти) календарных дней после поступления денежных средств на счет Продавца в полном объеме по акту о приеме-передаче здания (сооружения) по форме ОС-1а (далее - акт приема-передачи)».

десятая) за каждый день просрочки, но не более 20% (двадцати) от цены, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора.

6.7. 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 (отказ от исполнения настоящего Договора) путем направления Продавцом письменного уведомления об этом Покупателю. Настоящий Договор считается прекращенным с даты, указанной в уведомлении о расторжении настоящего Договора².

7. Возникновение права собственности

7.1. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности на Объекты и Участок производится после уплаты цены, предусмотренной пунктом 3.1 настоящего Договора, в полном объеме.

7.2. Право собственности на Объекты и Участок возникает у Покупателя с даты государственной регистрации права в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты и Участок несет Покупатель. Покупатель обязуется представить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним либо в иное уполномоченное лицо документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты и Участок, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора.

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

² Пункт 6.7 включается в случае заключения Договора с юридическим лицом.

влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

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

9. Антикоррупционная оговорка

9.1. 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.

9.2. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пункта 9.1. настоящего Договора, 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 Договора другой Стороной, ее аффилированными лицами, работниками или посредниками.

Каналы уведомления Продавца о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1. настоящего Договора: (499) 262-66-66, официальный сайт www.rzd.ru (для заполнения специальной формы).

Каналы уведомления Покупателя о нарушениях каких-либо положений пункта 9.1. настоящего Договора: _____.

Сторона, получившая уведомление о нарушении каких-либо положений пункта 9.1. настоящего Договора, обязана рассмотреть уведомление и сообщить другой Стороне об итогах его рассмотрения в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения письменного уведомления.

9.3. Стороны гарантируют осуществление надлежащего разбирательства по фактам нарушения положений пункта 9.1. настоящего 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 нарушений.

9.4. В случае подтверждения факта нарушения одной Стороной положений пункта 9.1. настоящего Договора и/или неполучения другой Стороной

информации об итогах рассмотрения уведомления о нарушении в соответствии с пунктом 9.2 настоящего Договора, другая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке путем направления письменного уведомления не позднее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего Договора.

10. Конфиденциальность

10.1. Покупатель обязуется в течение срока действия настоящего Договора и (или) в течение 5 (пяти) лет после его прекращения/заключения настоящего Договора обеспечить охрану полученной от Продавца информации конфиденциального характера и не использовать эту информацию для целей, не связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

10.2. Информация конфиденциального характера, передаваемая Сторонами друг другу, должна иметь реквизиты, свидетельствующие о ее конфиденциальности.

10.3. Покупатель обязуется не передавать оригиналы или копии документов, полученных от Продавца в связи с настоящим Договором, третьим лицам без предварительного письменного согласия Продавца.

11. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Все споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров, которые могут проводиться, в том числе путем отправления писем по почте, обмена факсимильными сообщениями.

11.3. Если Стороны не придут к соглашению путем переговоров, все споры рассматриваются в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии - три недели с даты получения претензии.

11.4. В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они передаются заинтересованной Стороной в Арбитражный суд Ярославской области³.

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

11.6. Стороны обязаны соблюдать конфиденциальность персональных данных и обеспечивать их безопасность в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

11.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих

³ При заключении Договора с физическим лицом пункт 11.4. излагается в следующей редакции: «В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они передаются заинтересованной Стороной в Кировский районный суд гор. Ярославля».

При заключении Договора с дочерними (зависимыми) обществами ОАО "РЖД" пункт 11.4 излагается в следующей редакции: «В случае если споры не урегулированы Сторонами с помощью переговоров и в претензионном порядке, то они передаются заинтересованной Стороной в Арбитражный суд Ярославской области либо в третейский суд при наличии арбитражного соглашения, заключенного Сторонами».

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.

11.8. Приложения к Договору:

Приложение № 1 Акт приема-передачи.

12. Реквизиты Сторон:

Продавец:

Открытое акционерное общество
«Российские железные дороги»
Адрес: 107174, г. Москва, ул. Новая
Басманная, д.2/1, стр. 1,
ИНН 7708503727, КПП 997650001
Получатель платежа:
Северная железная дорога –
филиал ОАО «РЖД»
ИНН 7708503727, КПП 760402001,
БИК 047888736
Почтовый адрес: 150003,
г. Ярославль, Волжская набережная, 59
P\С 40502810816252054690 в
филиале Банк ВТБ (ПАО) в г.
Воронеже
БИК 042007835
Корр. счет 30101810100000000835
ОКПО 49747905, ОКФС 12,
ОКАТО 78401368000, ОКОПФ 90

Покупатель:

Адрес:
ИНН
P/c:
Банк:
БИК
Тел./факс:

Подписи Сторон:

от Продавца:

от Покупателя:

М.П.

М.П.

Приложение № 1
к договору купли-продажи
недвижимого имущества (строения), находящегося в
собственности ОАО "РЖД"

Акт приема-передачи
(примерная форма)

"___" _____ 20__ г.

Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице _____, действующего на основании _____ (устав, доверенность), с одной стороны, и _____ (в отношении юридического лица указывается полное наименование юридического лица, в отношении физического лица указываются фамилия, имя отчество, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства или пребывания), именуемое(ый) в дальнейшем "Покупатель", в лице _____, действующего на основании _____ (устав, доверенность, положение и т.д.), с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", подписали настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора купли-продажи _____, от "___" _____ г. № _____ (далее - Договор) Продавец передал, а Покупатель принял следующее имущество: _____ (указать:

- а) основные характеристики в соответствии с пунктом 1.1 Договора;
- б) сетевой номер;
- в) инвентарный номер;
- г) первоначальную (переоцененную) и договорную стоимость имущества) (далее - Имущество).

2. К моменту подписания настоящего акта в соответствии с Договором Покупатель в полном объеме исполнил предусмотренные пунктом 4.1 Договора условия по оплате цены Договора, что подтверждается _____ (указать реквизиты платежного(ых) документа(ов)).

3. Претензий друг к другу по состоянию и качеству Имущества Стороны не имеют.

4. Настоящий Акт подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и приобщается к каждому экземпляру Договора.

Подписи Сторон:

от Продавца:

(должность)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
-------------	-----------	--------------------------

от Покупателя:

(должность)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
-------------	-----------	--------------------------