

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ недвижимого имущества

г. \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество междугородной и международной электрической связи «Ростелеком»** (далее - **ОАО «Ростелеком»**), именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице директора филиала в Республике Татарстан ОАО «Ростелеком» Горностаева Максима Владиславовича, действующего на основании Генеральной доверенности от 07.03.2014г. №01/29/200-14, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли продажи недвижимого имущества № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора объект недвижимости (*указать наименование*) общей площадью \_\_\_\_\_, (*выбрать вариант*) согласно кадастровому/техническому паспорту помещения/здания/строения кадастровый/инвентарный номер(ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_, выданному \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г. (этаж \_\_, помещение \_\_, комната \_\_), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – «Объект недвижимости»).

1.2 Объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

1.3. Объект недвижимости расположен на земельном участке, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., с кадастровым номером № \_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_, целевое назначение \_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_ (далее – «Земельный участок»).

#### 1.4. Земельный участок

- принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «\_\_» \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

1.5. Одновременно с передачей права собственности на Объект недвижимости Продавец передает Покупателю

- право собственности на Земельный участок под ним.

1.6. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора:

- Объект недвижимости и Земельный участок не проданы, в споре или под арестом не состоят, не являются предметом залога и не обременены другими правами третьих лиц.

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Сумма, выплачиваемая Покупателем Продавцу по настоящему Договору, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в т.ч. НДС 18% - \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_) и включает в себя (*выбрать вариант*)

- цену Объекта недвижимости и цену Земельного участка. При этом цена Объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., цена Земельного участка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается (пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

- цену Объекта недвижимости и цену передаваемого права на Земельный участок. При этом цена Объекта недвижимости составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., цена передаваемого права на Земельный участок составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб..

- цену Объекта недвижимости.

2.2.

Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права по настоящему Договору несет:

- несет Покупатель.

2.3. Оплата по Договору производится в следующем порядке

- единовременно, не позднее 20 календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности;

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца не возникает право залога в силу закона.

## 3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Объект недвижимости и Земельный участок передаются Продавцом Покупателю по акту приема-передачи (Приложение №1)

- в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

3.2. В акте приема-передачи указывается состояние Объекта недвижимости и Земельного участка и его пригодность для использования по назначению, а также все выявленные Покупателем при осмотре недостатки.

3.3. Право собственности на Объект недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю.

3.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта недвижимости с момента подписания акта приема-передачи несет Покупатель.

3.5. Обязательство Продавца передать Объект недвижимости и Земельный участок считается исполненным после подписания Сторонами акта приема-передачи в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Объект недвижимости и Земельный участок по акту приема-передачи в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Совместно с Покупателем в течение 10 дней с момента подписания договора представить документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации

- перехода права собственности на Объект недвижимости и Земельный участок

4.1.3. Одновременно с передачей Объекта недвижимости и Земельного участка передать следующие документы: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Объект недвижимости и Земельный участок или права на Земельный участок по акту приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Совместно с Продавцом в течение 10 дней с момента подписания договора представить документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации

- перехода права собственности на Объект недвижимости и Земельный участок

4.2.3. Произвести оплату на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Компенсировать документально подтвержденные расходы Продавца:

- по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей за Объект недвижимости - за период с даты подписания акта приема-передачи до даты переоформления договоров на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг на Покупателя,

4.3. В случае передачи Продавцом Покупателю Объекта недвижимости, не соответствующего условиям настоящего Договора, если недостатки Объекта недвижимости и Земельного участка не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передан Объект недвижимости и Земельный участок ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;

- безвозмездного устранения недостатков Объекта недвижимости [и Земельного участка] в срок не более 1 (Одного месяца) с момента обнаружения недостатков Покупателем;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта недвижимости [и Земельного участка].

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение Продавцом срока передачи Объекта недвижимости (*при необходимости*) [и Земельного участка или права на Земельный участок], предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере 0,1%; от Суммы договора за каждый день просрочки.

5.3. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного п. 2.3 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ за каждый день просрочки.

5.4. За нарушение Продавцом срока устранения недостатков Объекта недвижимости, предусмотренного [п. 4.3](#) настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере 0,1% от цены Объекта недвижимости, указанной в [п. 2.1](#) настоящего Договора, за каждый день просрочки.

## **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы, например, относятся: пожар, наводнения, землетрясения, иные стихийные бедствия. Наличие обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующим документом. Акты органов исполнительной власти и местного самоуправления, равно как и изменения в законодательстве, не должны рассматриваться как обстоятельства непреодолимой силы для целей исполнения обязательств, предусмотренных Договором.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы подвергшаяся их воздействию Сторона должна при первой возможности незамедлительно в письменной форме известить о данных обстоятельствах другую Сторону. Извещение должно содержать сведения о характере обстоятельств непреодолимой силы, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору и предполагаемый срок исполнения таких обязательств. Срок исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства непреодолимой силы и их последствия, препятствующие исполнению настоящего Договора.

6.3. По окончании действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трёх) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств непреодолимой силы и их последствий, препятствующих исполнению настоящего Договора, известить об этом другую Сторону в письменной форме. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

6.4. В случаях, когда обстоятельства непреодолимой силы и (или) их последствия продолжают действовать более 3 (трёх) месяцев подряд, любая из

Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор, предупредив об этом в письменной форме другую Сторону за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты расторжения Договора. Стороны предпримут все разумные усилия по снижению любых убытков, которые они могут понести в результате расторжения Договора в связи с действием обстоятельств непреодолимой силы

## **7. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

7.1. Раскрывающая Сторона – Сторона, которая раскрывает конфиденциальную информацию другой Стороне.

7.2. Получающая Сторона – Сторона, которая получает конфиденциальную информацию от другой Стороны

7.3. Настоящим Стороны договорились, что конфиденциальной информацией являются условия настоящего Договора и любая информация, которой Стороны обменивались в процессе заключения, исполнения и прекращения Договора. В течение срока действия настоящего Договора и в течение 3 (трех) лет после его прекращения (если больший срок не предусмотрен законодательством Российской Федерации) Получающая Сторона обязуется не раскрывать без предварительного обязательно письменного согласия Раскрывающей Стороны любую конфиденциальную информацию, полученную от Раскрывающей Стороны. Когда любая конфиденциальная информация раскрывается третьему лицу с таким согласием, Получающая Сторона, раскрывающая такую конфиденциальную информацию третьему лицу, должна гарантировать, что третье лицо взяло на себя обязательства по сохранению конфиденциальности такой информации на условиях, аналогичных изложенным в настоящем разделе Договора.

7.4. Получающая Сторона, которая получила любую конфиденциальную информацию, в том числе в устной форме при условии, что письменное сообщение относительно конфиденциальности такой информации было получено от Раскрывающей Стороны, не должна раскрывать ее, и обязуется обрабатывать такую информацию с той степенью заботливости и осмотрительности, которая применяется относительно ее информации того же уровня важности.

7.5. Информация, полученная Получающей Стороной, не рассматривается как конфиденциальная и, соответственно, у Получающей Стороны не возникает обязательств по сохранению конфиденциальности в отношении такой информации, если она удовлетворяет одной из следующих характеристик:

7.5.1. информация во время ее раскрытия является публично известной;

7.5.2. информация представлена Получающей Стороне с письменным указанием на то, что она не является конфиденциальной;

7.5.3. информация получена от любого третьего лица на законных основаниях;

7.5.4. информация не может являться конфиденциальной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.6. Получающая Сторона имеет право раскрывать конфиденциальную информацию без согласия Раскрывающей Стороны:

7.6.1. профессиональным советникам (юристам, аудиторам) при условии, что такие лица взяли на себя обязательства по сохранению конфиденциальности указанной информации на условиях, аналогичных изложенным в настоящем разделе

Договора, либо обязаны сохранять такую информацию в тайне в соответствии с законодательством Российской Федерации;

7.6.2. информация должна быть раскрыта в соответствии с законом, иным нормативно – правовым актом, судебным актом при условии, что Сторона, которая получила информацию от другой Стороны, предварительно письменно и с подтверждением необходимости в таком раскрытии уведомит об этом другую Сторону.

7.7. В случае нарушения условий конфиденциальности одной из Сторон такая Сторона должна возместить второй Стороне реальный ущерб на основании вступившего в силу решению арбитражного суда.

## 8. УВЕДОМЛЕНИЯ

8.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, любые уведомления, направляемые Сторонами в рамках настоящего Договора, должны быть оформлены в письменном виде и отправлены по факсу, по почте заказным или ценным письмом с уведомлением о вручении, по электронной почте или курьером по приведенным ниже адресам (телефонам). Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке:

Для Продавца:

Организация: \_\_\_\_\_

ФИО: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Для Покупателя:

Организация: ОАО «Ростелеком»

ФИО: Горностаев М.В.

Адрес: 420004, г. Казань, ул. Можайского д. 6

Факс: 8843 512-10-12

e-mail: Maxim.Gornostaev@rt.ru

8.2. Любая из Сторон может указать путем направления соответствующего письменного уведомления новый адрес (телефон), который будет использоваться впоследствии для направления любого уведомления, запроса, требования или иного сообщения по Договору.

## 9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

## 10. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Отношения, возникающие на основании настоящего Договора, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны разрешают путём переговоров.

10.3. Если по итогам переговоров Стороны не достигнут согласия, споры передаются на рассмотрение Арбитражного суда Республики.

## 11. ДРУГИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Не реже одного раза в год, а также по мере необходимости, Стороны осуществляют сверку расчётов по Договору с оформлением двустороннего акта сверки расчётов. Акт сверки расчётов составляется заинтересованной Стороной в двух экземплярах, каждый из которых должен быть подписан уполномоченным представителем этой Стороны и скреплён её печатью. Сторона-инициатор направляет в адрес Стороны-получателя два оригинала акта сверки расчётов почтовой связью заказным или ценным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или иным согласованным Сторонами способом. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения акта сверки расчётов Сторона-получатель должна подписать, заверить печатью, направить один экземпляр акта сверки расчётов в адрес Стороны-инициатора, или направить Стороне-инициатору свои письменные мотивированные возражения по поводу достоверности содержащейся в акте сверки расчётов информации. Если в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения акта сверки расчётов Сторона-получатель не направит в адрес Стороны-инициатора подписанный акт сверки расчётов или письменные мотивированные возражения по поводу достоверности содержащейся в нем информации, акт сверки расчётов считается признанным Стороной-получателем в редакции Стороны-инициатора.

11.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения настоящего Договора Продавец обязан направить Покупателю:

- образцы подписей лиц, которые будут подписывать выставляемые в адрес Покупателя счета-фактуры;

- документы, подтверждающие полномочия лиц, которые будут подписывать счета-фактуры (заверенные надлежащим образом приказы, распоряжения, доверенности, копии банковских карточек или иные аналогичные документы) в случае, если право их подписи предоставлено иным лицам, кроме руководителя организации и главного бухгалтера.

Продавец обязуется в письменной форме информировать Покупателя (с приложением подтверждающих документов) обо всех изменениях в перечне лиц, имеющих право подписи счетов-фактур, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня таких изменений.

Продавец обязуется выставлять счета-фактуры в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. При получении сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящей передачи имущества, Продавец обязуется выставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и передать Покупателю соответствующие счета-фактуры не позднее 5 (пяти) рабочих дней, считая со дня получения Продавцом сумм оплаты, частичной оплаты в счет предстоящей передачи имущества.

11.4. Любые изменения или дополнения настоящего Договора должны совершаться Сторонами в письменной форме.

11.5. Стороны не имеют права уступить либо передать свои права или обязанности по настоящему Договору, полностью либо частично, без предварительного письменного согласия другой Стороны.

11.6. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр – для предоставления в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

11.8. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение №1 - акт приема-передачи;

Приложение №2 - кадастровый паспорт Объекта недвижимости (*при необходимости*);

Приложение №3 - кадастровый паспорт Земельного участка (*при необходимости*).

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец:

ИНН/КПП \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_.

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_.

Р/с \_\_\_\_\_

К/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

ОКВЭД \_\_\_\_\_

ОКПО \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Факс: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

### Покупатель:

ИНН/КПП 7707049388/ 771032001

ОГРН 1027700198767

Адрес: 420004, г. Казань, ул.

Можайского д. 6

Почтовый адрес: Адрес: 420004, г.

Казань, ул. Можайского д. 6

Р/с 40702810600320000134 в ОАО

АКБ «Связь-Банк» г. Нижний

Новгород (Нижегородский филиал)

К/с 30101810900000000700

БИК 042202700

ОКВЭД 70,2

ОКПО 92278743

Телефон: 515-99-00

Факс: 512-10-12

Адрес электронной почты:

Maxim.Gornostaev@rt.ru

От имени Продавца

От имени Покупателя



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_  
г.

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице \_\_\_\_\_, действующего(-ей) на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:  
– объект недвижимости (*указать наименование*) общей площадью \_\_\_\_ кв.м., (*выбрать вариант*) согласно кадастровому/техническому паспорту помещения/здания/строения кадастровый/инвентарный номер(ранее присвоенный учетный номер) \_\_\_\_\_, выданному \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ г. (этаж \_\_, помещение \_\_, комната \_\_\_\_\_), расположенный по адресу: \_\_\_\_\_ (далее - Объект недвижимости);  
(*при необходимости*) - земельный участок, находящийся по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., с кадастровым номером № \_\_\_\_\_, категория земель: \_\_\_\_\_, разрешенное использование \_\_\_\_\_ (далее – Земельный участок).

2. Покупатель не имеет каких-либо претензий к состоянию Объекта недвижимости и Земельного участка.

3. Состояние Объекта недвижимости и Земельного участка удовлетворительное и позволяет использовать их в соответствии с назначением.

4. Настоящий акт приема-передачи составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и 1 (один) экземпляр для предоставления в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Продавец:**

**Покупатель:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

