

**Приложение № 1
к документации**

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
недвижимого имущества**

г. Чита

« » 2013 г.

Закрытое акционерное общество «Чита-Он-Лайн», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального Директора Казаниной Татьяны Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Открытое акционерное общество междугородной и международной электрической связи «Ростелеком», именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице Директора Бурятского филиала ОАО «Ростелеком» Белоусова Ивана Юрьевича, действующего на основании доверенности № , 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 следующие Объекты недвижимости:

- офис, общей площадью 30,6 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:608, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 49. Офис принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» октября 2013 года сделана запись регистрации № 75-75-01/171/2013-372, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации № 75АА 521345 от 24.10.2013 г. (далее – «Объект недвижимости №1»),

- нежилое помещение, общей площадью 39,9 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:609, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 56. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» октября 2013 года сделана запись регистрации № 75-75-01/171/2013-370, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации № 75АА 530812 от 26.12.2013 г. (далее – «Объект недвижимости №2»),

- нежилое помещение, общей площадью 43,8 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:39, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 57. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» октября 2013 года сделана запись регистрации № 75-75-01/171/2013-373, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации № 75АА 530814 от 26.12.2013 г. (далее – «Объект недвижимости №3»),

- нежилое помещение, общей площадью 14,9 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:48, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 66. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» октября 2013 года сделана запись регистрации № 75-75-01/171/2013-374, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации № 75АА 530813 от 26.12.2013 г. (далее – «Объект недвижимости №4»).

1.2. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объекты недвижимости 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 8 800 292 (восемь миллионов восемьсот тысяч двести девяносто два) рубля, в том числе НДС 18% 1 342 417 (один миллион триста сорок две тысячи четыреста семнадцать) рублей, 42 копейки, и включает в себя:

2.1.1. цену Объекта недвижимости №1 в размере 2 118 924 (два миллиона сто восемнадцать тысяч девятьсот двадцать четыре) рубля, в том числе НДС 18% 323 225 (триста двадцать три тысячи двести двадцать пять) рублей, 69 копеек,

2.1.2. цену Объекта недвижимости №2 в размере 2 677 716 (два миллиона шестьсот семьдесят семь тысяч семьсот шестнадцать) рублей, в том числе НДС 18% 408 465 (четырееста восемь тысяч четыреста шестьдесят пять) рублей, 15 копеек,

2.1.3. цену Объекта недвижимости №3 в размере 2 939 448 (два миллиона девятьсот тридцать девять тысяч четыреста сорок восемь) рублей, в том числе НДС 18% 448 390 (четырееста сорок восемь тысяч триста девяносто) рублей, 37 копеек,

2.1.4. цену Объекта недвижимости №4 в размере 1 064 204 (один миллион шестьдесят четыре тысячи двести четыре) рубля, в том числе НДС 18% 162 336 (сто шестьдесят две тысячи триста тридцать шесть) рублей, 20 копеек.

2.2. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права по настоящему Договору несет Покупатель.

2.3. Оплата по Договору производится в следующем порядке:

- в течение месяца после подписания настоящего Договора Покупатель перечисляет Продавцу сумму в размере 2 833 992 (два миллиона восемьсот тридцать три тысячи девятьсот девяносто два) рубля,

- в течение 10 месяцев после подписания настоящего Договора Покупатель перечисляет Продавцу сумму в размере 5 966 300 (пять миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч триста) рублей.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии со ст. 489 Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца не возникает право залога в силу закона.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Объекты недвижимости передаются Продавцом Покупателю по акту приема-передачи (Приложение №1) в течение 3 дней с момента подписания настоящего Договора.

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

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

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

3.5. Обязательство Продавца передать Объекты недвижимости 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 Объекты недвижимости по акту приема-передачи в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Совместно с Покупателем в течение 7 дней с момента подписания акта приёма-передачи представить документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Принять Объекты недвижимости по акту приема-передачи на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. Совместно с Продавцом в течение 7 дней с момента подписания акта приёма-передачи представить документы и совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости.

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 Объекты 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 Объектов недвижимости не были оговорены Продавцом, Покупатель, которому передан Объекты недвижимости ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от Продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков Объектов недвижимости в срок не более 7 дней с момента обнаружения недостатков;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков Объектов недвижимости.

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 Объектов недвижимости, предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать уплаты пени в размере 2/365 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены Договора за каждый день просрочки надлежащего исполнения Продавцом своих обязательств. Общая сумма неустойки не должна превышать 10% от цены настоящего Договора. Оплата неустойки производится на основании письменной претензии, выставленной Покупателем Продавцу.

5.3. За нарушение Покупателем порядка и срока уплаты цены Договора, предусмотренного п. 2.3 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать уплаты пени в размере 2/365 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены Договора за каждый день просрочки надлежащего исполнения Покупателем своих обязательств. Общая сумма неустойки не должна превышать 10% от цены настоящего Договора. Оплата неустойки производится на основании письменной претензии, выставленной Продавцом Покупателю.

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 2/365 ставки рефинансирования ЦБ РФ 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 решения 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: ЗАО «Чита-Он-Лайн»

ФИО: Казанина Т.В.

Адрес: 672007, г. Чита, ул. Чкалова, 158, офис 57

Факс: +7(3022)352-244

e-mail: tvkazanina@chitaonline.ru

Для Покупателя:

Организация: ОАО «Ростелеком»

ФИО: Белоусов И.Ю.

Адрес: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Ленина 42

Факс: +7(3012)213-955, 213-158

e-mail: Ivan.Y.Belousov@sibir.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.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке в случае частичного или полного неисполнения обязательств, предусмотренных п.п. 4.2.1 и 4.2.3 Договора, которые стороны признают существенными условиями Договора.

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 Бурятия.

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;

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец	Покупатель
Закрытое акционерное общество «Чита-Он-Лайн» Место нахождения: 672000, г. Чита, ул. Чкалова, д.158, офис 57 Почтовый адрес: 672000, г. Чита, ул. Чкалова, д.158, офис 57 ОГРН 1137536001350 ИНН 7534015623 КПП 753401001 р/с 40702810274000021367 к/с 30101810500000000637 в Читинском ОСБ №8600 СБ РФ г. Чита БИК 047601637	Открытое акционерное общество междугородной и международной электрической связи «Ростелеком» Место нахождения: 191002, г. Санкт- Петербург, ул. Достоевского, д.15 Почтовый адрес: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 42 ОГРН 1027700198767 ИНН 7707049388 КПП 032643001 р/с 407028107003300000062 к/с 30101810100000000740 Новосибирский филиал ОАО «АКБ «Связь-Банк» г. Новосибирск БИК 045004740

От имени Продавца

От имени Покупателя

_____ Т.В. Казанина

_____ И.Ю. Белоусов

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

«__» _____ 20__ г.

Закрытое акционерное общество «Чита-Он-Лайн», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального Директора Казаниной Татьяны Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Открытое акционерное общество междугородной и международной электрической связи «Ростелеком», именуемое в дальнейшем «Покупатель» в лице Директора Бурятского филиала ОАО «Ростелеком» Белоусова Ивана Юрьевича, действующего на основании доверенности № [REDACTED], с другой стороны, и вместе именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:
 - офис, общей площадью 30,6 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:608, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 49,
 - нежилое помещение, общей площадью 39,9 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:609, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 56,
 - нежилое помещение, общей площадью 43,8 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:39, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 57,
 - нежилое помещение, общей площадью 14,9 кв.м., кадастровый номер 75:32:030802:48, расположенный по адресу: Россия, Забайкальский кр., г. Чита, Центральный административный район, ул. Чкалова, 158, пом. 66.

2. Покупатель не имеет каких-либо претензий к состоянию Объектов недвижимости.

3. Состояние Объектов недвижимости 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
Закрытое акционерное общество «Чита-Он-Лайн»	Открытое акционерное общество междугородной и международной электрической связи «Ростелеком»
Место нахождения: 672000, г. Чита, ул. Чкалова, д.158, офис 57 Почтовый адрес: 672000, г. Чита, ул. Чкалова, д.158, офис 57	Место нахождения: 191002, г. Санкт- Петербург, ул. Достоевского, д.15 Почтовый адрес: 670000, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, 42

ОГРН 1137536001350 ИНН 7534015623 КПП 753401001 р/с 40702810274000021367 к/с 30101810500000000637 в Читинском ОСБ №8600 СБ РФ г. Чита БИК 047601637	ОГРН 1027700198767 ИНН 7707049388 КПП 032643001 р/с 40702810700330000062 к/с 30101810100000000740 Новосибирский филиал ОАО «АКБ «Связь-Банк» г. Новосибирск БИК 045004740
---	--

От имени Продавца

От имени Покупателя

_____ Т.В. Казанина

_____ И.Ю. Белоусов