

ДОГОВОР №
купли-продажи недвижимого имущества
(с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой))

г.Тюмень

«___» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Фармация», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Дроздовой Татьяны Леонидовны, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующий на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые далее «Стороны», а каждая в отдельности «Сторона», на основании протокола об итогах электронного аукциона от _____, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить следующее недвижимое имущество – помещение – аптека, назначение: нежилое, общая площадь 1018,1 кв.м, этаж 1-2, адрес: Тюменская область, г. Тобольск, 10 микрорайон, д.15а (далее – Объект) с земельным участком, категория: земли поселений, целевое использование: под нежилое помещение (аптека), площадь 1927,1 кв.м, адрес: Тюменская область, г. Тобольск, 10 микрорайон, д.15а (далее- Земельный участок), вместе именуемые «Имущество».

Наличие обременений:

- договор аренды на Объект площадью 648,9 кв.м. (нежилые помещения 1-первого этажа: часть помещения №1 площадью 67,2 кв.м, помещения №№ 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, тамбур, лестничная клетка; 2-го этажа: помещения №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, лестничная клетка по плану из технического паспорта по состоянию на 25.12.2006 года);

- договор аренды на Земельный участок площадью 35 кв.м.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности от 24.07.2007 года о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 72-72-04/037/2007-090.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности от 24.07.2007 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №№ 72-72-04/037/2007-098.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения Договора Имущество в споре или под арестом не состоит, не являются предметом залога и не обременено (не ограничено) никакими другими правами третьих лиц, прямо не указанными в Договоре.

1.4. Стороны обязуются одновременно с заключением Договора (в день заключения Договора) подписать договор аренды от «___» _____ 20__ г. № _____ (далее – «Договор аренды») о передаче Покупателем Продавцу за плату во временное владение и пользование части Объекта, указанной на плане из технического паспорта по состоянию на 25.12.2006 года, который является Приложением № 1 к Договору (далее – «часть Объекта»), на следующих условиях:

1.4.1. Общая площадь части Объекта – 40,6 кв. м. (часть помещения № 1, помещение 8 согласно плану из технического паспорта).

1.4.2. Срок аренды 10 (Десять) лет с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Если Арендатор не заявил письменно о расторжении Договора за один месяц до окончания срока действия

настоящего Договора, то Договор автоматически пролонгируется на тех же условиях и на тот же срок, неограниченное количество раз.

1.4.3. Арендная плата за пользование частью Объекта составляет 500 рублей 00 копеек за 1 кв. м. части Объекта в месяц, в том числе НДС. Арендная плата за месяц за всю площадь части Объекта составляет 20 300 рублей 00 копеек, в том числе НДС.

1.4.4. В стоимость арендной платы входят расходы на оплату коммунальных услуг (теплоснабжение, энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение, ТКО), расходы на охрану, уборку мест общего пользования, уборку прилегающей территории.

1.4.5. Размер арендной платы может быть изменен не ранее, чем через 1 (один) год после подписания акта приема-передачи и не чаще, чем один раз в год (не чаще, чем через каждые 12 месяцев аренды) на индекс потребительских цен (уровень инфляции) по России, установленный Федеральной службой государственной статистики за предыдущий год, но не более чем на 10%.

Уведомление об изменении размера арендной платы Арендодатель обязуется направить Арендатору не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты изменения.

1.4.6. Арендатор вправе в любое время без объяснения причин в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора (исполнения Договора) и досрочно расторгнуть его (статья 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) путем направления Арендодателю письменного уведомления не позднее, чем за 1 (один) месяц до даты расторжения, указанной в уведомлении, с произведением Сторонами взаиморасчетов на основании Договора аренды. Договор аренды считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

1.4.7. Арендодатель обязуется не расторгать Договор аренды по собственной инициативе в течение всего срока его действия при условии надлежащего выполнения условий договора Арендатором.

1.5. Стороны договорились, что заключение Покупателем и Продавцом Договора аренды в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 1.4 Договора, является существенным условием Договора.

1.6. В случае не заключения Договора аренды в соответствии с пунктом 1.4 Договора в результате действий/бездействия Покупателя, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения и расторгнуть Договор путем направления другой Стороне письменного уведомления не позднее, чем за 3 (три) календарных дня до даты расторжения, указанной в уведомлении и (или) потребовать уплаты неустойки на условиях, предусмотренных пунктом 5.2 Договора, а также потребовать компенсации убытков Продавца в полном объеме в срок, указанный в письменном требовании Продавца.

2. Порядок передачи Имущества

2.1. Продавец в течение 3 (трех) рабочих дней с даты оплаты Имущества в полном объеме передает Покупателю Имущество по акту приема-передачи.

2.2. Риск случайной гибели и случайного повреждения Имущества (его части) переходит к соответствующей Стороне с момента передачи ей данного Имущества (его части).

2.3. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.4. В случае приостановления/отказа органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, Стороны обязуются предпринять все зависящие от них действия, необходимые для продолжения/возобновления государственной регистрации в соответствии с условиями Договора.

3. Оплата по Договору

3.1. Общая стоимость Имущества по Договору составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, в том числе НДС (20%).

3.2. Задаток, уплаченный Покупателем Продавцу на основании Договора о задатке по лоту № ____ от _____ 202_ г., в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества.

3.3. Оплата Имущества (оставшейся части в размере _____ (_____) рубля _____ копеек, в том числе НДС (20 %) осуществляется Покупателем единовременно, в полном объеме, в течение 15 календарных дней со дня подписания Договора.

3.4. Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в разделе 10 Договора.

3.5. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество, несет Покупатель в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Стороны обязуются:

4.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи, совместно представить документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав по месту нахождения Продавца (в случаях, установленных законодательством Российской Федерации - посредством электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации) и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

4.2. Продавец обязуется

4.2.1. Одновременно с подписанием акта приема-передачи, осуществить передачу Покупателю всей имеющейся документации, относящейся к Имуществу.

4.3. Покупатель обязуется:

4.3.1. Принять и оплатить Имущество в порядке и на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С даты подписания акта приема-передачи, нести коммунальные, эксплуатационные, административно-хозяйственные и иные расходы по Имуществу.

5. Ответственность сторон

5.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения срока заключения Договора аренды, указанного в пункте 1.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу, по требованию последнего, неустойку в размере 0,3 % (ноль целых трех десятых процента), включая НДС (если применимо), от общей стоимости Имущества (пункт 3.1 Договора) за каждый календарный день просрочки.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Все изменения к Договору действительны, если совершены в письменной форме в виде единого документа.

6.2. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором.

6.3. При расторжении Договора, в том числе одностороннего отказа от исполнения обязательств, Покупатель обязан передать/вернуть Продавцу по актам приема-передачи Имущество в том же состоянии, в котором он получил его от Продавца (не в худшем состоянии), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора, а Продавец обязан возвратить Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в оплату Имущества (без каких-либо иных выплат, процентов и компенсаций, за исключением

санкций предусмотренных Договором (при их наличии)), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами актов приема-передачи Имущества (возврата Имущества Продавцу).

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Обстоятельства, вызванные не зависящими от воли Сторон событиями, которых добросовестная Сторона не могла избежать или последствия которых она не могла устранить, считаются случаями, которые освобождают от ответственности, если они произошли после заключения Договора и препятствуют его полному или частичному исполнению.

7.2. Случаями непреодолимой силы считаются следующие события: война, военные действия, массовые беспорядки, забастовки, эпидемии, природные катастрофы, а также акты органов власти, влияющие на выполнение обязательств Сторон, и все другие аналогичные события и обстоятельства.

7.3. Сторона, пострадавшая от действия непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону заказным письмом или иным доступным ей способом сразу же после наступления форс-мажорных обстоятельств и разъяснить, какие меры необходимы для их устранения, но в любом случае не позднее 30 (тридцати) календарных дней после начала действия непреодолимой силы.

7.4. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на освобождение от ответственности по причине указанных обстоятельств. Обстоятельства непреодолимой силы должны быть подтверждены документально компетентными органами.

7.5. Если указанные обстоятельства продолжаются более 6 (шести) месяцев, каждая Сторона имеет право инициировать досрочное расторжение Договора.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования, и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть её и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

8.2. В случае неурегулирования спора в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в пункте 8.1 Договора, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения обязательств Сторон по нему.

9.2. Все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, требования, претензии и т.п.) должны направляться по адресам Сторон, указанным в разделе 11 Договора.

9.3. Об изменении адресов, реквизитов и уполномоченных (ответственных) лиц стороны незамедлительно информируют друг друга письменно (без оформления единого документа), с предварительным направлением копии письменного сообщения по одному из способов оперативной связи.

9.4. Договор составлен на русском языке в 2 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экземпляр – для Покупателя, 1 экземпляр – для Продавца.

9.5. По вопросам, не урегулированным в Договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10. Приложения к Договору

10.1. Приложение № 1 – План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду – на 1 листе.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Покупатель:

Местонахождение:

Почтовый адрес: _____

ИНН: _____

КПП _____

Расчетный счет: _____, кор. счет: _____

Бик _____

ОГРН _____

E-mail _____, Телефон _____

Продавец:

АО «Фармация»

625031, г. Тюмень, ул. Велижанская, 77

ИНН 7202157342, КПП 720301001,

Р/сч № 40702810167020104092 в Западно-Сибирском отделении №8647 ПАО Сбербанк,
кор.счет № 301018108000000000651, БИК 047102651, ОГРН 1077203001138

Тел. 8 (3452) 500-988

E-mail reception@pharm-tmn.ru

От Покупателя:

_____ ФИО

М.П.

От Продавца:

Генеральный директор

_____ Т.Л. Дроздова

М.П.

Приложение №1 к договору купли-продажи недвижимого имущества
(с последующей арендой данного имущества (с обратной арендой))

План Объекта с указанием части Объекта, передаваемой в аренду

Тюменская область
г.Тобольск

10 м-н, д.15а

1-ЭТАЖ

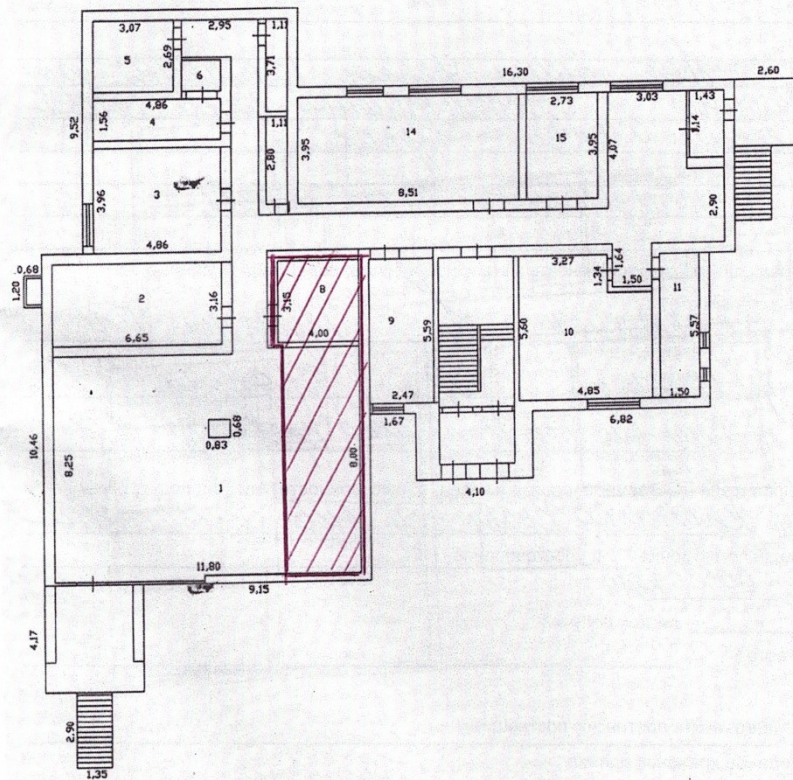


Figure 1 is a detailed architectural floor plan of a building, showing 16 numbered rooms and their dimensions. The plan includes a staircase located between rooms 15 and 16. The dimensions are as follows:

- Room 1: 5.35 x 2.71
- Room 2: 2.03 x 2.67
- Room 3: 5.12 x 4.10
- Room 4: 17.80 x 4.06
- Room 5: 5.52 x 2.27
- Room 6: 3.82 x 3.14
- Room 7: 3.84 x 2.97
- Room 8: 5.43 x 2.62
- Room 9: 6.52 x 2.97
- Room 10: 3.20 x 4.15
- Room 11: 8.20 x 6.18
- Room 12: 6.11 x 3.96
- Room 13: 3.90 x 3.35
- Room 14: 6.21 x 3.84
- Room 15: 5.59 x 2.45
- Room 16: 6.41 x 5.42

Other dimensions and features include:

- Corridor between rooms 1 and 2: 2.71
- Corridor between rooms 2 and 3: 2.03
- Corridor between rooms 3 and 4: 4.10
- Corridor between rooms 4 and 5: 4.06
- Corridor between rooms 5 and 6: 2.27
- Corridor between rooms 6 and 7: 3.14
- Corridor between rooms 7 and 8: 2.97
- Corridor between rooms 8 and 9: 2.62
- Corridor between rooms 9 and 10: 6.52
- Corridor between rooms 10 and 11: 4.15
- Corridor between rooms 11 and 12: 8.20
- Corridor between rooms 12 and 13: 3.96
- Corridor between rooms 13 and 14: 3.35
- Corridor between rooms 14 and 15: 3.84
- Corridor between rooms 15 and 16: 5.42
- Corridor between rooms 16 and 17: 6.41
- Corridor between rooms 17 and 18: 2.45
- Corridor between rooms 18 and 19: 2.03
- Corridor between rooms 19 and 20: 1.48
- Corridor between rooms 20 and 21: 1.57
- Corridor between rooms 21 and 22: 1.49
- Corridor between rooms 22 and 23: 4.08
- Corridor between rooms 23 and 24: 3.96
- Corridor between rooms 24 and 25: 6.11
- Corridor between rooms 25 and 26: 3.90
- Corridor between rooms 26 and 27: 3.35
- Corridor between rooms 27 and 28: 6.21
- Corridor between rooms 28 and 29: 3.84
- Corridor between rooms 29 and 30: 2.20
- Corridor between rooms 30 and 31: 2.95
- Corridor between rooms 31 and 32: 2.90
- Corridor between rooms 32 and 33: 1.41
- Corridor between rooms 33 and 34: 2.03
- Corridor between rooms 34 and 35: 1.48
- Corridor between rooms 35 and 36: 1.57
- Corridor between rooms 36 and 37: 4.06
- Corridor between rooms 37 and 38: 2.27
- Corridor between rooms 38 and 39: 3.14
- Corridor between rooms 39 and 40: 2.97
- Corridor between rooms 40 and 41: 2.62
- Corridor between rooms 41 and 42: 6.52
- Corridor between rooms 42 and 43: 4.15
- Corridor between rooms 43 and 44: 8.20
- Corridor between rooms 44 and 45: 6.18
- Corridor between rooms 45 and 46: 5.42
- Corridor between rooms 46 and 47: 6.41
- Corridor between rooms 47 and 48: 2.45
- Corridor between rooms 48 and 49: 2.03
- Corridor between rooms 49 and 50: 1.48
- Corridor between rooms 50 and 51: 1.57
- Corridor between rooms 51 and 52: 4.06
- Corridor between rooms 52 and 53: 2.27
- Corridor between rooms 53 and 54: 3.14
- Corridor between rooms 54 and 55: 2.97
- Corridor between rooms 55 and 56: 2.62
- Corridor between rooms 56 and 57: 6.52
- Corridor between rooms 57 and 58: 4.15
- Corridor between rooms 58 and 59: 8.20
- Corridor between rooms 59 and 60: 6.18
- Corridor between rooms 60 and 61: 5.42
- Corridor between rooms 61 and 62: 6.41
- Corridor between rooms 62 and 63: 2.45
- Corridor between rooms 63 and 64: 2.03
- Corridor between rooms 64 and 65: 1.48
- Corridor between rooms 65 and 66: 1.57
- Corridor between rooms 66 and 67: 4.06
- Corridor between rooms 67 and 68: 2.27
- Corridor between rooms 68 and 69: 3.14
- Corridor between rooms 69 and 70: 2.97
- Corridor between rooms 70 and 71: 2.62
- Corridor between rooms 71 and 72: 6.52
- Corridor between rooms 72 and 73: 4.15
- Corridor between rooms 73 and 74: 8.20
- Corridor between rooms 74 and 75: 6.18
- Corridor between rooms 75 and 76: 5.42
- Corridor between rooms 76 and 77: 6.41
- Corridor between rooms 77 and 78: 2.45
- Corridor between rooms 78 and 79: 2.03
- Corridor between rooms 79 and 80: 1.48
- Corridor between rooms 80 and 81: 1.57
- Corridor between rooms 81 and 82: 4.06
- Corridor between rooms 82 and 83: 2.27
- Corridor between rooms 83 and 84: 3.14
- Corridor between rooms 84 and 85: 2.97
- Corridor between rooms 85 and 86: 2.62
- Corridor between rooms 86 and 87: 6.52
- Corridor between rooms 87 and 88: 4.15
- Corridor between rooms 88 and 89: 8.20
- Corridor between rooms 89 and 90: 6.18
- Corridor between rooms 90 and 91: 5.42
- Corridor between rooms 91 and 92: 6.41
- Corridor between rooms 92 and 93: 2.45
- Corridor between rooms 93 and 94: 2.03
- Corridor between rooms 94 and 95: 1.48
- Corridor between rooms 95 and 96: 1.57
- Corridor between rooms 96 and 97: 4.06
- Corridor between rooms 97 and 98: 2.27
- Corridor between rooms 98 and 99: 3.14
- Corridor between rooms 99 and 100: 2.97
- Corridor between rooms 100 and 101: 2.62
- Corridor between rooms 101 and 102: 6.52
- Corridor between rooms 102 and 103: 4.15
- Corridor between rooms 103 and 104: 8.20
- Corridor between rooms 104 and 105: 6.18
- Corridor between rooms 105 and 106: 5.42
- Corridor between rooms 106 and 107: 6.41
- Corridor between rooms 107 and 108: 2.45
- Corridor between rooms 108 and 109: 2.03
- Corridor between rooms 109 and 110: 1.48
- Corridor between rooms 110 and 111: 1.57
- Corridor between rooms 111 and 112: 4.06
- Corridor between rooms 112 and 113: 2.27
- Corridor between rooms 113 and 114: 3.14
- Corridor between rooms 114 and 115: 2.97
- Corridor between rooms 115 and 116: 2.62
- Corridor between rooms 116 and 117: 6.52
- Corridor between rooms 117 and 118: 4.15
- Corridor between rooms 118 and 119: 8.20
- Corridor between rooms 119 and 120: 6.18
- Corridor between rooms 120 and 121: 5.42
- Corridor between rooms 121 and 122: 6.41
- Corridor between rooms 122 and 123: 2.45
- Corridor between rooms 123 and 124: 2.03
- Corridor between rooms 124 and 125: 1.48
- Corridor between rooms 125 and 126: 1.57
- Corridor between rooms 126 and 127: 4.06
- Corridor between rooms 127 and 128: 2.27
- Corridor between rooms 128 and 129: 3.14
- Corridor between rooms 129 and 130: 2.97
- Corridor between rooms 130 and 131: 2.62
- Corridor between rooms 131 and 132: 6.52
- Corridor between rooms 132 and 133: 4.15
- Corridor between rooms 133 and 134: 8.20
- Corridor between rooms 134 and 135: 6.18
- Corridor between rooms 135 and 136: 5.42
- Corridor between rooms 136 and 137: 6.41
- Corridor between rooms 137 and 138: 2.45
- Corridor between rooms 138 and 139: 2.03
- Corridor between rooms 139 and 140: 1.48
- Corridor between rooms 140 and 141: 1.57
- Corridor between rooms 141 and 142: 4.06
- Corridor between rooms 142 and 143: 2.27
- Corridor between rooms 143 and 144: 3.14
- Corridor between rooms 144 and 145: 2.97
- Corridor between rooms 145 and 146: 2.62
- Corridor between rooms 146 and 147: 6.52
- Corridor between rooms 147 and 148: 4.15
- Corridor between rooms 148 and 149: 8.20
- Corridor between rooms 149 and 150: 6.18
- Corridor between rooms 150 and 151: 5.42
- Corridor between rooms 151 and 152: 6.41
- Corridor between rooms 152 and 153: 2.45
- Corridor

Architectural floor plan of a building with 16 numbered rooms. The plan shows room dimensions and a central staircase. The layout is divided into several sections by corridors. Rooms are numbered 1 through 16. Dimensions are provided for each room and along the corridors. A central staircase is located between rooms 10 and 15. The overall dimensions of the building are 12.20 by 0.68.

Room Number	Dimensions (m)
1	5.32 x 3.96
2	6.23 x 4.05
3	7.41 x 2.60
4	3.22 x 3.53
5	5.37 x 7.79
6	5.37 x 3.18
7	5.70 x 2.06
8	3.80 x 5.68
9	6.30 x 5.88
10	1.92 x 5.67
11	5.32 x 3.96
12	3.44 x 3.85
13	1.60 x 3.85
14	3.04 x 2.85
15	5.60 x 3.17
16	5.60 x 3.14

Corridor and Staircase Dimensions:

- Staircase: 1.41 x 1.55
- Corridor 1: 1.37
- Corridor 2: 1.37
- Corridor 3: 1.37
- Corridor 4: 1.37
- Corridor 5: 1.37
- Corridor 6: 1.37
- Corridor 7: 1.37
- Corridor 8: 1.37
- Corridor 9: 1.37
- Corridor 10: 1.37
- Corridor 11: 1.37
- Corridor 12: 1.37
- Corridor 13: 1.37
- Corridor 14: 1.37
- Corridor 15: 1.37
- Corridor 16: 1.37