

## ДОГОВОР

купли-продажи объектов недвижимого имущества  
с условием о рассрочке платежа

г. Курган

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Акционерное общество «Курганфармация»** (АО «Курганфармация»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице и.о. генерального директора Золотарева Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании согласования Департамента имущественных и земельных отношений Курганской области от 04.05.2022г. № 05-02665/22, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях договора следующие объекты недвижимости, которые располагаются по адресу: Курганская область, Притобольный район, с. Глядянское, ул. Гагарина, 96:

1.1.1. **Двухэтажное здание аптеки с подвалом**, общей площадью **1088,7** кв.м, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер: 2510/1/А/16/1 (Литер А), этажность: 2.

1.1.2. **Здание хозяйственного блока**, общей площадью **117,8** кв.м, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер: 45-45-05/004/2007-163 (Литер Б), этажность: 1.

1.1.3. **Земельный участок**, общей площадью **1589** кв.м, назначение: земли населенных пунктов – для размещения здания здравоохранения, кадастровый (условный) номер: 45:16:030105:194 (далее – недвижимое имущество, имущество).

1.2. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости от 06.11.2007г. №45-45-05/015/2007-166 (Свидетельство о государственной регистрации права 45 АБ 192769); от 06.11.2007г. №45-45-05/015/2007-164 (Свидетельство о государственной регистрации права 45 АБ 192795); от 25.09.2012г. №45-45-05/306/2012-936 (Свидетельство о государственной регистрации права 45-АА 452118).

1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора передаваемое недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено, не является предметом залога, не обременено иными правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.4. В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимое имущество, его возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

1.5. Документами, прилагающимися к договору, являются: кадастровый паспорт, планы зданий, акт приема-передачи объектов.

1.6. Настоящий договор заключается на срок: 11 (Одиннадцать) месяцев с момента подписания сторонами договора.

### 2. Цена договора и порядок оплаты

2.1. Расчет между сторонами осуществляется путем безналичного перечисления суммы денежных средств на банковский счет Продавца, указанный в настоящем договоре. Подтверждением оплаты будет являться предоставление банковской выписки о перечислении денежных средств со счета Покупателя на счет Продавца.

2.2. Сумма денежных средств стоимости имущества (цена договора), указанного в п. 1.1. настоящего договора, по уплате которых Покупателю предоставляется рассрочка, составляет **291330,00** (Двести девяносто одна тысяча триста тридцать) рублей 00 копеек, в том числе:

- **249000,00** (Двести сорок девять тысяч) рублей 00 копеек - стоимость, определенная на основании отчета независимого оценщика;



- **42330,00** (Сорок две тысячи триста тридцать) рублей 00 копеек – сумма процентов за период времени со дня заключения договора до даты последнего платежа.

Цена договора является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

2.3. Цена договора является выкупной ценой объектов недвижимости, в соответствии с отчетом рыночной стоимости, определенной на основании отчета независимого оценщика и процентов, исходя из ставки, равной ключевой ставке (ставки рефинансирования) Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату и составляющей 17% за период времени со дня заключения договора до даты последнего платежа.

2.4. Уплата процентов производится Покупателем ежемесячно одновременно с уплатой денежных средств, по уплате которых предоставляется рассрочка.

2.5. Покупатель оплачивает стоимость объекта недвижимого имущества в рассрочку на 11 (Одиннадцать) месяцев согласно графику платежей, являющемуся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение 1) и осуществляется не позднее 10 числа текущего месяца.

2.6. Оплата приобретаемого в рассрочку имущества может быть осуществлена досрочно на основании решения Покупателя. При частичном досрочном погашении (части суммы оплаты) перерасчет процентов на сумму досрочной оплаты не производится.

При нарушении графика платежей в части размера и сроков оплаты ежемесячного платежа при полной досрочной оплате имущества, перерасчет процентов на сумму досрочной оплаты не производится.

В случае досрочной оплаты Покупателем стоимости объекта недвижимого имущества обязательство по оплате считается исполненным им надлежащим образом.

2.7. Покупатель, не менее чем за 10 календарных дней до даты осуществления досрочной оплаты, письменно уведомляет Продавца о таком решении с указанием даты осуществления оплаты. На основании уведомления Покупателя о намерении осуществить досрочную оплату оставшейся части цены продажи имущества, Продавец в срок не более пяти рабочих дней с даты получения такого уведомления производит расчет подлежащей оплате денежной суммы и направляет в адрес Покупателя сведения о ее размере.

2.8. Суммы, поступающие в счет оплаты приобретаемого по настоящему договору имущества, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- на уплату процентов;
- на погашение основного долга.

2.9. Недвижимое имущество переходит в собственность Покупателя после выплаты выкупной цены, предусмотренной п. 2.2 настоящего договора, в полном объеме.

2.10. В случае если дата ежемесячного платежа приходится на выходной (праздничный) день, денежные средства должны поступить не позднее первого рабочего дня, следующего за указанным выходным (праздничным) днем.

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Продавец обязан:**

3.1.1. Передать имущество Покупателю по двустороннему акту приема-передачи, в надлежащем состоянии в течение трех дней с момента подписания договора.

3.1.2. Информировать Покупателя об установленных правилах эксплуатации имущества и оказывать Покупателю в период действия договора консультационную и информационную помощь в целях наиболее эффективного использования имущества.

3.1.3. Обеспечить Покупателю беспрепятственное пользование имуществом в течении всего срока действия договора.

3.1.4. Исполнять свои обязательства в строгом соответствии с настоящим договором.

#### **3.2. Продавец имеет право:**

3.2.1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Покупателя, контролировать использование имущества в соответствии условиями договора, в том числе по требованию контролирующих органов и организаций на предмет соблюдения требований действующего законодательства.

3.2.2. Не несет ответственности за имущество Покупателя при возникновении аварийных ситуаций, в том числе и при преступных посягательствах на данное имущество.



### **3.3. Покупатель обязан:**

3.3.1. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.3.2. Своевременно оплачивать ежемесячные платежи за имущество согласно графику платежей (Приложение 1). Оплатить стоимость недвижимого имущества в размере и порядке, установленных настоящим договором.

3.3.3. Нести риск случайной гибели, случайного повреждения и бремя содержания имущества с момента заключения настоящего договора.

3.3.4. Оформить в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации право на недвижимое имущество.

3.3.5. За свой счет оплачивать коммунальные услуги и прочие расходы, связанные с содержанием недвижимого имущества.

3.3.6. Исполнять свои обязательства в строгом соответствии с настоящим договором.

### **3.4. Покупатель имеет право:**

3.4.1. Пользоваться помещениями в соответствии с условиями настоящего договора. По согласованию с контролирующими органами размещать на фасаде здания выписку, рекламные установки и другие рекламные материалы.

3.4.2. За свой счет производить оснащение помещения оборудованием, необходимым для осуществления своей деятельности, в том числе по предоставлению услуг телефонной связи, услуг интернета.

## **4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров**

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий договора в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2. В случае просрочки Покупателем оплаты первого платежа, Покупатель признается отказавшимся от оплаты цены продажи имущества.

В связи с этим Продавец вправе принять решение об одностороннем отказе от договора, о чем Продавец уведомляет Покупателя путем направления письменного уведомления заказной почтой в адрес Покупателя. Договор считается расторгнутым после истечения 30-дневного срока с момента получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от договора. На Имущество может быть обращено взыскание в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. За просрочку очередного платежа, установленного графиком платежей, Покупатель уплачивает пеню в размере 0,1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.4. В случае не поступления очередных платежей на расчетный счет Продавца два и более раз: - Покупатель единовременно оплачивает штраф в размере 10 % от цены продажи имущества;

- Продавец вправе принять решение об одностороннем отказе от договора, о чем Продавец уведомляет Покупателя путем направления письменного уведомления заказной почтой в адрес Покупателя. Договор считается расторгнутым после истечения 30-дневного срока с момента получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе от договора.

Покупателем выплачивается штраф в размере 10 % от цены продажи имущества, указанной в п. 2.2. настоящего договора. На имущество может быть обращено взыскание в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. При существенных нарушениях условий настоящего договора стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон, либо в судебном порядке. Расторжение договора не освобождает Покупателя от уплаты неустойки (пени).

## **5. Срок действия Договора**

5.1. Договор заключен с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г. сроком на 11 (одиннадцать) месяцев.

5.2. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до окончания срока действия.

## **6. Форс-мажор**

6.1. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила),



включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также запретительные действия властей и акты государственных органов. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.2. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна немедленно известить другую сторону о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по договору.

## 7. Прочие условия

7.1. До момента подписания договора Покупатель ознакомился с состоянием имущества и технической документацией к нему.

7.2. Все изменения и дополнения к договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и прекращает свое действие в случае:

- исполнения сторонами своих обязательств по договору в предусмотренных договором случаях;

- по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Споры, возникающие между сторонами в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем переговоров, в случае недостижения согласия, рассматриваются в судебных органах Курганской области с соблюдением претензионного порядка.

8.3. Переуступка прав и обязанностей Покупателя третьим лицам не допускается.

8.4. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах. По одному для «Продавца» и «Покупателя», третий – Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Курганской области.

8.6. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны договора обязаны в десятидневный срок уведомить об этом друг друга.

8.7. Приложение №1 и Приложение №2 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

## 7. Адреса и реквизиты Сторон

### Продавец

АО «Курганфармация»  
640002, Курганская область,  
г. Курган, ул. Пушкина, 91/1  
Банковские реквизиты:  
р/с 40602810932000107965  
ПАО Сбербанк г. Курган  
(отделение № 8599)  
к/с: 30101810100000000650  
БИК: 043735650  
ОГРН 1064501182327  
ИНН 4501127083  
КПП 450101001  
тел. +7(3522)460584  
e-mail: office@kurganfarm.ru

### Покупатель

---

\_\_\_\_\_ А.А. Золотарев

**Приложение 1**  
к договору купли-продажи объектов  
недвижимого имущества  
с условием о рассрочке платежа  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г.

**График платежей**

К договору купли-продажи объектов недвижимого имущества с условием о рассрочке платежа  
Дата заключения договора: от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г.  
Цена продажи: **249000,00** рублей  
Процентная ставка (% годовых): 17 % (**42330,00** рублей)  
Количество ежемесячных платежей: **11** месяцев  
Каждый ежемесячный платеж: не позднее 10 числа месяца следующего за текущим.

№ платежа	Сумма ежемесячного платежа	Размер ежемесячного платежа	
		Размер основного платежа стоимости объектов	Размер начисленных процентов
1	26440,00	22600,00	3840,00
2	26440,00	22600,00	3840,00
3	26440,00	22600,00	3840,00
4	26440,00	22600,00	3840,00
5	26440,00	22600,00	3840,00
6	26440,00	22600,00	3840,00
7	26440,00	22600,00	3840,00
8	26440,00	22600,00	3840,00
9	26440,00	22600,00	3840,00
10	26440,00	22600,00	3840,00
11	26930,00	23000,00	3930,00
<b>Итого</b>	<b>291330,00</b>	<b>249000,00</b>	<b>42330,00</b>

**Продавец**  
АО «Курганфармация»

**Покупатель**

\_\_\_\_\_ А.А Золотарев  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.



**Акт приема-передачи  
нежилого помещения по договору к договору купли-продажи объектов  
недвижимого имущества с условием о рассрочке платежа от «\_\_»\_\_\_\_\_2022г.**

г. Курган

«\_\_»\_\_\_\_\_2022 г.

**Акционерное общество «Курганфармация»** (АО «Курганфармация»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице и.о. генерального директора Золотарева Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», действующий на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили, составили настоящий акт приема-передачи (далее - Акт) о нижеследующем:

1. Покупатель передает, а Продавец принимает следующие объекты недвижимости, которые располагаются по адресу: Курганская область, Притобольный район, с. Глядянское, ул. Гагарина, 96:

1.1.1. **Двухэтажное здание аптеки с подвалом**, общей площадью **1088,7**кв.м, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер: 2510/1/А/16/1 (Литер А), этажность: 2.

1.1.2. **Здание хозяйственного блока**, общей площадью **117,8**кв.м, назначение: нежилое, кадастровый (условный) номер: 45-45-05/004/2007-163 (Литер Б), этажность: 1.

1.1.3. **Земельный участок**, общей площадью **1589**кв.м, назначение: земли населенных пунктов – для размещения здания здравоохранения, кадастровый (условный) номер: 45:16:030105:194.

2. Недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости от 06.11.2007г. №45-45-05/015/2007-166 (Свидетельство о государственной регистрации права 45 АБ 192769); от 06.11.2007г. №45-45-05/015/2007-164 (Свидетельство о государственной регистрации права 45 АБ 192795); от 25.09.2012г. №45-45-05/306/2012-936 (Свидетельство о государственной регистрации права 45-АА 452118).

3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора передаваемое недвижимое имущество никому другому не продано, не подарено, не является предметом залога, не обременено иными правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

4. Сторонами установлено, что недвижимое имущество передано в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Системы инженерно-технического обеспечения и оборудование исправны, переданы в рабочем состоянии, необходимом для надлежащей эксплуатации недвижимого имущества.

5. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

**Продавец**  
АО «Курганфармация»

**Покупатель**

\_\_\_\_\_ А.А Золотарев  
м.п.

\_\_\_\_\_  
м.п.