

ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

_____ 2021

Акционерное общество «Развитие активов» (АО «Развитие активов»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Вавилова Валентина Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен по результатам открытого аукциона № _____ на право заключения договора купли-продажи недвижимого имущества, принадлежащего АО «Развитие активов» на праве собственности. Протокол № _____ об итогах аукциона прилагается.

1.2. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями Договора следующее недвижимое имущество (именуемое далее по тексту Договора – «недвижимое имущество»):

Здание:

Назначение: Нежилое здание

Кадастровый номер: 77:03:0006003:10240

Адрес: 111398 Москва, ул Кусковская, д 1Д

Площадь: 304 кв.м.

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2

Здание принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 77:03:0006003:10240-77/003/2018-1от 13.11.2018.

1.3. В соответствии со статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации, одновременно с правом собственности на недвижимое имущество Продавец передает Покупателю право аренды земельного участка площадью – 320 +/-6 кв. м, с кадастровым номером - 77:03:0006003:1001, имеющего адресный ориентир: г. Москва, улица Кусковская, владение 1Е, вид разрешенного использования – для разработки проектно-сметной документации, строительства и дальнейшей эксплуатации справочно-информационного узла (далее – «земельный участок»). Продавец является арендатором земельного участка на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-03-054260 от 09.07.2019

1.4. Покупатель осмотрел недвижимое имущество, претензий по его качеству и техническому состоянию не имеет.

2. ЦЕНА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена недвижимого имущества составляет _____ рублей 00 копеек в том числе НДС 20%.

Цена недвижимого имущества определена по итогам открытого аукциона № _____, зафиксированным в протоколе № _____. Цена недвижимого имущества окончательная и изменению не подлежит.

2.2. Оплата по Договору производится в следующем порядке:

2.2.1. Денежные средства в размере _____, что составляет _____% от начальной цены недвижимого имущества, внесенные Покупателем в качестве задатка в исполнение требований аукциона, засчитываются в оплату цены недвижимого имущества, указанной в пункте 2.1. Договора.

2.2.2. Оставшиеся денежные средства в размере _____ оплачиваются Покупателем в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты подписания Договора.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате недвижимого имущества считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Продавец по Договору обязуется:

- 3.1.1. Передать Покупателю недвижимое имущество по Акту приема-передачи в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем в полном объеме обязательств по оплате цены недвижимого имущества, предусмотренных п.2.2. Договора;
- 3.1.2. Передать недвижимое имущество Покупателю без долгов по коммунальным платежам, платежам за интернет, городскую, междугородную и международную телефонную связь;
- 3.1.3. С момента подписания Сторонами Договора и до момента передачи недвижимого имущества Покупателю по Акту приема-передачи не предпринимать никаких действий, направленных на обременение недвижимого имущества любыми правами третьих лиц или изменение технического состояния недвижимого имущества.
- 3.2. Покупатель по Договору обязуется:
- 3.2.1. Осуществить предусмотренные Договором платежи в полном объеме и в установленные Договором сроки;
- 3.2.2. Принять передаваемое Продавцом недвижимое имущество по Акту приема-передачи не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения в полном объеме обязательств по оплате цены недвижимого имущества, предусмотренных п.2.2. Договора;
- 3.2.3. Оплачивать за счет собственных средств государственную пошлину за регистрацию перехода права собственности к Покупателю на недвижимое имущество, оформление любых доверенностей и иных документы, необходимых для государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
- 3.2.4. В течение 10 (Десяти) дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество обратиться в уполномоченный государственный орган для оформления на Покупателя прав арендатора земельного участка.
- 3.3. Стороны по Договору обязуются:
- 3.3.1. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, с даты выполнения Покупателем условий по оплате цены недвижимого имущества, установленных п.2.2. Договора, в полном объеме, подготовить, каждый со своей стороны, пакеты документов, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю, и обеспечить в указанный срок одновременную явку лично либо своих уполномоченных представителей в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве для подачи документов на государственную регистрацию. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель.
- 3.3.2. В случае приостановления государственной регистрации предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве запрашиваемые регистратором дополнительные документы и информацию.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Покупателем цены недвижимого имущества (п. 2.2. Договора) и/или срока подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества от Продавца Покупателю (п.3.2.2. Договора) и/или срока подачи документов для оформления права собственности на недвижимое имущество (п.3.3.1. Договора), Продавец вправе взыскать с Покупателя неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых и одна десятая процента) от цены недвижимого имущества за каждый календарный день просрочки надлежащего исполнения обязательств по Договору и/или расторгнуть Договор путем одностороннего отказа от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Покупателя. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем извещении Продавца.

При этом Продавец не возвращает Покупателю задаток, указанный в пункте 2.2.1. Договора, а частично уплаченные денежные средства, указанные в пункте 2.2.2. Договора, возвращаются Покупателю (если на момент возврата они были уплачены) за вычетом пеней.

4.2. В случае нарушения Продавцом срока подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества от Продавца Покупателю (п.3.1.2. Договора) и/или срока подачи документов для оформления права собственности на недвижимое имущество (п.3.3.1. Договора), Покупатель вправе потребовать с Продавца неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых и одна десятая процента) от цены недвижимого имущества за каждый календарный день просрочки надлежащего исполнения обязательств по Договору и/или расторгнуть Договор путем одностороннего отказа от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Продавца. В этом случае Договор считается расторгнутым с даты, указанной в соответствующем извещении Покупателя.

При этом Продавец обязан вернуть Покупателю денежные средства, указанные в пункте 2.2. Договора, в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения Договора.

5. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ

5.1. Продавец на дату заключения Договора заверяет достоверность следующих обстоятельств, имеющих значение для заключения Договора (ст. 431.2 ГК РФ):

5.1.1. До заключения Сторонами Договора и на дату подписания Сторонами Договора, недвижимое имущество, принадлежащее Продавцу на праве собственности, никому не продано, не заложено, не передано в доверительное управление. недвижимое имущество не внесено в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ, не внесено в качестве пая в производственный кооператив, не пожертвовано, не является предметом долга или предметом спора, не состоит под запретом (арестом), в том числе к недвижимому имуществу не применены меры по обеспечению исковых требований.

5.1.2. Продавцом надлежащим образом выполнены все действия и формальности, предусмотренные действующим законодательством РФ, Продавец заключил Договор с Покупателем на законных основаниях.

6. УСЛОВИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА И ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО К ПОКУПАТЕЛЮ

6.1. Договор считается исполненным при условии произведения полного расчета Покупателя с Продавцом за проданное недвижимое имущество, а также передачи Продавцом Покупателю недвижимого имущества в установленный Договором срок, по Акту приема-передачи, подписанному обеими Сторонами.

6.2. В соответствии со ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.3. Риск случайной гибели недвижимого имущества, обязанность по уплате расходов по ремонту, эксплуатации и содержанию недвижимого имущества, имущества общего пользования здания, переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий, возникших после заключения Договора в период действия обстоятельств непреодолимой силы. Выполнение обязательств по Договору приостанавливается.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные явления: землетрясение и наводнение; обстоятельства общественной жизни: военные действия, террористические акты, крупномасштабные забастовки и гражданские беспорядки; запретительные или ограничительные меры, изложенные в актах государственных органов власти или управления, препятствующие исполнению обязательств по Договору.

7.3. Сторона, ссылающаяся на действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты начала/прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, проинформировать другую Сторону о начале/прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы в письменной форме, если уведомлению не препятствуют обстоятельства непреодолимой силы. В уведомлении о прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна указать срок, в который она предполагает исполнить свои обязательства по Договору.

7.4. Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, не направившая или несвоевременно направившая уведомления, указанные в п. 7.3. Договора, не может ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение, ненадлежащее исполнение обязательств.

7.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.6. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся свыше 6 (Шести) месяцев, Стороны должны договориться о судьбе Договора, и дальнейшие их отношения оформляются отдельным соглашением.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении Договора или в связи с Договором, подлежат разрешению путем переговоров. В том случае, если Стороной другой Стороне направлена претензия, срок ответа на претензию – 15 (Пятнадцать) рабочих дней.

8.2. В случае если Стороны не могут разрешить спор в досудебном, претензионном порядке, то споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

9.2. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они составлены в письменной форме и подписаны Сторонами (уполномоченными представителями Сторон).

9.4. Признание в установленном действующим законодательством РФ порядке каких-либо положений Договора недействительными не влечет недействительности остальных его положений, если можно предположить, что Договор был бы заключен между Сторонами и без включения в него недействительных его положений.

9.5. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в устной и письменной форме в срок – не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента соответствующего изменения.

9.6. При отправке одной Стороной заказного почтового отправления с уведомлением о вручении под роспись уполномоченному представителю другой Стороне данное отправление будет считаться полученным адресатом даже в случае, если почтовая организация не смогла вручить заказную почтовую корреспонденцию адресату вследствие его отсутствия по указанным в Договоре адресам, включая случай, когда заинтересованная Сторона не уведомила противоположную Сторону об изменении соответствующих реквизитов в письменной форме, при условии, что таковые произошли.

9.7. Условия Договора и иная информация, полученная Сторонами в соответствии с его исполнением, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

9.8. Содержание статей 131 (Государственная регистрация недвижимости), 209 (Содержание права собственности), 213 (Право собственности граждан и юридических лиц), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 460 (Обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 462 (Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551(Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 554 (Определение предмета в договоре продажи недвижимости), 555 (Цена в договоре продажи недвижимости), 556 (Передача недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества) ГК РФ Сторонам известно.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: АО «Развитие активов»

Покупатель:

Место нахождения и почтовый адрес: 121357 г.

Москва, ул. Верейская, д. 17. эт 3, пом I, ком 10

ИНН 7713653904 КПП 773101001

ОГРН 1087746659362

Банковские реквизиты:

Банк ПАО Сбербанк

р/счет 40702810638000040840

к/счет 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор АО «Развитие активов» -

_____/ В.В. Вавилов /

МП

Акт приема-передачи

г. Москва

_____ 2021

Акционерное общество «Развитие активов» (АО «Развитие активов»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Вавилова Валентина Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт приема-передачи недвижимого имущества (далее – «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктами 3.1.1., 3.2.2. Договора купли-продажи недвижимого имущества от _____ Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество (далее также – «недвижимое имущество»):

Здание:

Назначение: Нежилое здание

Кадастровый номер: 77:03:0006003:10240

Адрес: 111398 Москва, ул Кусковская, д 1Д

Площадь: 304,0 кв.м.

Количество этажей, в том числе подземных этажей: 2

Покупатель претензий к состоянию недвижимого имущества не имеет.

2. Продавец передает Покупателю следующие документы, относящиеся к недвижимому имуществу: _____.

3. На дату подписания Акта приема передачи Стороны подтверждают следующие показания счетчиков: _____.

4. Подписывая Акт приема-передачи, каждая из Сторон подтверждает, что обязанность по передаче недвижимого имущества выполнена Продавцом в полном объеме.

5. Акт приема-передачи составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Продавца, один экземпляр для Покупателя, и один экземпляр для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

Подписи Сторон:

Продавец: АО «Развитие активов»
Генеральный директор

Покупатель:

В.В. Вавилов

МП

МП