

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № _____

город Москва

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ» (далее - АО «ЦУГИ»), юридический адрес: 111024, г. Москва, 5-я Кабельная ул., д. 12, стр. 6, ИНН 9722088628, ОГРН 1247700765542, в лице _____, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить объект недвижимого имущества:

- нежилое помещение, общей площадью 376,6 кв. м, кадастровый номер: 77:05:0006002:13651, расположение: подвал, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, мкр. Северное Чертаново, д. 6, к. 604, помещ. 1П, далее по тексту Договора – «Имущество», входящее в состав нежилого здания, кадастровый номер: 77:05:0006002:1009, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Чертаново Северное, мкр. Северное Чертаново, д. 6, к. 604.

1.2. Стоимость Имущества определена по итогам аукциона от _____ № _____ и составляет (____) рублей, с учетом НДС (22%) _____ (_____) рублей.

1.3. При заключении Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации, протоколом об итогах аукциона в электронной форме по продаже имущества, находящегося в собственности АО «ЦУГИ» от _____ № _____ и другими нормативными правовыми актами, регулирующими отношения купли-продажи.

1.4. Имущество является собственностью АО «ЦУГИ», о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации от 06.12.2024 № 77:05:0006002:13651-77/051/2024-4.

1.5. Стороны признают и не возражают, что в силу специфики правового статуса Продавца, собственником (акционером) которого является субъект Российской Федерации – г. Москвы), в условиях, когда от имени собственника действует коммерческая организация – Акционерное общество, нормы Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» - не распространяются.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стоимость Имущества, указанная в п. 1.2 Договора, оплачивается Покупателем не позднее 5 рабочих дней с момента заключения Договора.

2.2. Задаток, внесенный Покупателем в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом НДС (22%) _____ (_____) рублей 00 копеек, для участия в аукционе считается задатком, внесённым в доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение его исполнения в соответствии со ст.ст. 380, 381 ГК РФ и засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.3. К перечислению Покупателем на счет Продавца подлежит оставшаяся денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом НДС (22%) _____ (_____) рублей 00 копеек. Сумма оплачивается единовременно в полном объеме путем перечисления безналичных денежных средств по следующим реквизитам:

Получатель – АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ».

Расчетный счет 40602810316800000003, Банк получателя – Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва, корреспондентский счет 30101810145250000411, БИК 044525411.

В случае приобретения имущества с привлечением кредитных средств

2.1. Стоимость Имущества, указанная в п. 1.2 Договора, оплачивается Покупателем не позднее 10 рабочих дней с момента заключения Договора.

2.2. Задаток, внесенный Покупателем в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом НДС (22%) _____ (_____) рублей 00 копеек, для участия в аукционе считается задатком, внесённым в доказательство заключения настоящего договора и в обеспечение его исполнения в соответствии со ст.ст. 380, 381 ГК РФ и засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.3.1. К перечислению Покупателем на счет Продавца подлежит денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом НДС (22%) _____ (_____) рублей 00 копеек, в срок не позднее 10 рабочих дней с момента заключения Договора.

2.3.2. К перечислению Покупателем на счет Продавца подлежит оставшаяся денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом НДС (22%) _____ (_____) рублей 00 копеек. Оплата суммы осуществляется за счет кредитных средств, предоставляемых Покупателю _____ (далее – «КРЕДИТОР»), согласно Кредитному договору № ____ от ____, место заключения: _____, на ____ (____) месяцев, заключенному между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – «Кредитный договор»). Кредит предоставляется в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, для целевого использования, а именно: приобретения в собственность ПОКУПАТЕЛЯ Имущества.

Сумма, указанная в настоящем пункте, подлежит перечислению Покупателем на расчетный счет Продавца в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Имущество.

Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ у Продавца на Имущество право залога не возникает.

2.3.3. Предоставление Кредита производится КРЕДИТОРОМ до государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве перехода права собственности на Имущество и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА посредством перечисления денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек на безотзывный, покрытый, депонированный аккредитив.

2.3.3.1. Аккредитив раскрывается в пользу ПРОДАВЦА при условии предоставления ПОКУПАТЕЛЕМ КРЕДИТОРУ следующих документов:

2.3.3.2. Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора, согласованного с КРЕДИТОРОМ, с отметками регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к ПОКУПАТЕЛЮ и ипотеки в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

2.3.3.3. Оригинала или нотариально заверенной копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права залога (ипотеки) в пользу КРЕДИТОРА.

2.3.3.4. Окончательный расчет между ПОКУПАТЕЛЕМ и ПРОДАВЦОМ производится путем раскрытия аккредитива ПОКУПАТЕЛЕМ в течение 1 (Одного) рабочего дня после предоставления ПОКУПАТЕЛЕМ КРЕДИТОРУ документов, указанных в п. 2.3.3.2-2.3.3.3, по следующим реквизитам:

Получатель: _____

2.3.3.5. Днем исполнения Покупателем обязательств по оплате Имущества считается дата поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца, указанный в п. 2.3.3.4. настоящего Договора.

2.3.1 /2.3.6. В назначении платежа должно быть указано: «Оплата по договору купли-продажи №_____ за имущество, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, мкр. Северное Чертаново, д. 6 к. 604, пом. 1П, в том числе НДС 22%».

2.4. Продавец гарантирует, что до подписания Договора Имущество никому не отчуждено, не обещано, не заложено, под арестом и запрещением не состоит, в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передано, свободно от любых прав третьих лиц.

2.5. На момент заключения настоящего Договора Покупатель ознакомился с техническим состоянием Имущества путем его осмотра и не имеет претензий к Продавцу по вопросу технического состояния Имущества.

2.6. Риск случайной гибели Имущества переходит к Покупателю с момента подписания актов о приеме-передаче.

2.7. Имущество считается принятым Покупателем по Договору с момента подписания актов о приеме-передаче, после чего Продавец не принимает претензий по качеству и техническому состоянию Имущества, при этом по площади Имущества: в случае изменения площади Объекта недвижимости, стоимость объекта недвижимости изменению не подлежит.

2.8. Обязанность по содержанию Имущества возникает у Покупателя с момента принятия Имущества по акту приёма-передачи. В случае приостановки регистрации права собственности по вине (инициативе) покупателя, Покупатель возмещает Продавцу понесенные затраты на содержание имущества (содержание, ремонт, коммунальное обслуживание).

2.9. Покупатель подтверждает, что он не лишен дееспособности, не ограничен в дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Покупателя заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях **(в случае, если договор заключается с физ. лицом).**

2.10. Покупатель не вправе распоряжаться Имуществом до момента перехода к нему права собственности, в том числе передавать в залог, заключать договоры купли-продажи, мены, дарения, инвестиционные контракты, передавать в доверительное управление, вносить в качестве вклада в уставный капитал товариществ и обществ, простого товарищества, заключать предварительный договор с предметом о последующем отчуждении.

Покупатель также до момента перехода к нему права собственности не вправе осуществлять любые изменения Имущества, в том числе производить капитальный ремонт и перепланировку.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Имущество в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательства по оплате Имущества в полном объеме, при этом Сторонами подписываются акты о приеме-передаче.

В случае не подписания Покупателем актов о приеме-передаче, представленных Продавцом в установленный настоящим пунктом срок, и отсутствия мотивированного отказа в принятии Имущества, Продавец по истечении 2 (двух) рабочих дней с момента истечения срока, установленного пунктом 3.2.2 настоящего Договора, имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.1.2. Совместно с Покупателем в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента принятия Покупателем Имущества по актам о приеме-передаче подать все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности

на Имущество к Покупателю.

3.1.3. В случае приостановки Органом регистрации прав, государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, исправить все недостатки в документах и предоставить все недостающие документы, со своей стороны.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить стоимость Имущества в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Совместно с Продавцом в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Договора и подписания Сторонами акта о приеме-передаче подать все необходимые документы в Орган регистрации прав на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество.

3.2.3. В случае приостановки Органом регистрации прав государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, исправить все недостатки в документах и предоставить все недостающие документы, со своей стороны.

3.2.4. После регистрации в установленном порядке права собственности Покупателя на Имущество в течение 10 (десяти) рабочих дней представить Продавцу оригинал или нотариально заверенную копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

3.2.5. За свой счет произвести оплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество.

3.2.6. Обеспечить доступ специалистов для технического обслуживания инженерных сетей и коммуникаций, связанного с общей эксплуатацией здания, в случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать незамедлительный доступ работников ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты стоимости Имущества, предусмотренных Договором, Продавец имеет право взыскать с Покупателя пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, поименованной в ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, за каждый день просрочки от неоплаченной суммы.

4.2. Начисление пени осуществляется со дня, следующего за установленным по Договору днем оплаты, по день фактической оплаты включительно. Оплата пени не освобождает Покупателя от взятых на себя обязательств.

4.3. Продавец не несет ответственности за убытки, которые могут возникнуть в результате использования и эксплуатации Покупателем Имущества с момента заключения Договора.

4.4. Продавец не несет ответственности за скрытые недостатки Имущества, о которых Продавец на момент заключения настоящего Договора не знал или не мог знать.

4.5. Во всех других случаях за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут сторонами в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Покупателем путем направления письменного уведомления Продавцу в случае, когда Продавец в нарушение закона, иных правовых актов или условий настоящего Договора необоснованно отказывается от передачи Имущества.

Уведомление Покупателем направляется заказным письмом по реквизитам Продавца, указанным в Договоре, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Уведомление, направленное по почте, считается полученным Продавцом в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Продавца.

Настоящий Договор считается расторгнутым в день получения Продавцом уведомления о расторжении.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Продавцом путем направления письменного уведомления Покупателю в случаях:

5.3.1. Если сведения, предоставленные Покупателем Продавцу, оказались недостоверными.

5.3.2. В случаях невнесения Покупателем денежных средств.

5.3.3. В случае отказа по вине Покупателя в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

Уведомление направляется Продавцом заказным письмом по реквизитам Покупателя, указанным в Договоре, если Стороны письменно не уведомили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Уведомление, направленное по почте, считается полученным Покупателем в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Покупателя.

Настоящий Договор считается расторгнутым в день получения Покупателем уведомления о расторжении.

5.4. В случае расторжения Договора Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней вернуть все полученное по Договору, а именно:

Продавец обязуется вернуть Покупателю уплаченные Покупателем денежные средства, за вычетом задатка и денежных сумм за фактическое пользование Имуществом за период с даты заключения Договора по дату фактического освобождения Имущества, а Покупатель – фактически освободить Имущество и передать его Продавцу по акту о приеме-передаче.

Размер денежной суммы за фактическое пользование Покупателем Имущества определяется на основании оценки рыночной стоимости права пользования Имуществом, произведенной специализированной оценочной организацией.

При неисполнении Покупателем обязательства по передаче Имущества, Продавец оставляет за собой право по истечении указанных 10 (десяти) рабочих дней в одностороннем порядке принять Имущество по акту о приеме-передаче и прекратить доступ представителей Покупателя на Имущество, а также любых третьих лиц.

5.5. При расторжении Договора по вине Покупателя вне зависимости от оснований его расторжения (в судебном или внесудебном порядке), Покупателю возвращаются перечисленные денежные средства (за исключением суммы задатка) без возмещения убытков, уплаты процентов, штрафов, без применения каких-либо иных финансовых санкций к Продавцу.

6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения Сторонами условий Договора, будут разрешаться путем переговоров, а при невозможности достижения договоренности в судебном порядке в арбитражном суде по месту нахождения Продавца в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Отношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регламентируются законодательством Российской Федерации.

7.2. На момент подписания Договора Покупатель ознакомился с техническим состоянием, характеристиками, существующей планировкой, документацией на Имущество и правами на земельный участок, расположенный под Имуществом, и претензий к Продавцу не имеет.

7.3. Договор составлен и заключен в виде электронного документа в личном кабинете на Инвестиционном портале города Москвы, имеющих равную силу, подписанный двумя сторонами, усиленными квалифицированными электронными подписями.

7.4. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении своего адреса и других реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации указанных изменений.

7.5. На момент подписания настоящего Договора в отношении каждой из Сторон не инициировалась процедура ликвидации, конкурсного производства, банкротства, приостановления деятельности вследствие административных правонарушений.

7.6. Договор вступает в действие с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.7. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.

7.8. Неотъемлемой частью Договора является:

Приложение: протокол об итогах торгов по продаже имущества, находящегося в собственности АО «ЦУГИ» от ____ № _____.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец:

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ
ИМУЩЕСТВОМ»**

Юридический адрес: 111024, г. Москва,

5-я Кабельная ул., д.12, стр. 6,

ИНН 9722088628, КПП 772201001,

ОГРН 1247700765542,

р/с 40602810316800000003

Филиал «Центральный»

Банка ВТБ (ПАО)

г. Москва

к/с 30101810145250000411

БИК 044525411

Покупатель:

ФИО (НАИМЕНОВАНИЕ ЮЛ),
