

Проект договора купли-продажи.

Договор купи-продажи имущества № _____

г. Москва

« » _____ 20__ г.

Публичное акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО «МОЭК»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», на основании протокола открытого аукциона _____ от ____ года, подписанного _____, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю имущество, перечень которого указан в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (далее также – Имущество), а Покупатель обязуется принять Имущество и уплатить за него денежную сумму (цену), указанную в п. 2.1. настоящего Договора.

Имущество располагается по адресу, указанному в Приложении №1 к настоящему Договору.

1.2. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается *записью в ЕГРН № _____*

1.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора Имущество свободно от любых прав и претензий третьих лиц, не передано в доверительное управление и не внесено в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц, не обременено залогом, под запрещением и арестом не состоит, не является предметом судебного разбирательства, и не имеется никаких иных препятствий к его отчуждению.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Установленная по итогам аукциона стоимость продажи Имущества, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, составляет ____ рублей (____), кроме того НДС 20% ____ рублей (____). Стоимость Имущества с учетом НДС 20% составляет ____ рублей (____).

2.1.1. Сумма в размере _____ (НДС не облагается), внесенная Покупателем в качестве задатка по Соглашению о задатке с организатором аукциона ООО «ЦУН» засчитывается в счет оплаты Имущества в момент заключения настоящего Договора.

2.2. Стоимость Имущества является твердой и изменению не подлежит.

2.3. Покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода к Покупателю права собственности на недвижимое имущество, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Покупатель обязуется уплатить Продавцу стоимость Имущества, указанную в п. 2.1 настоящего Договора, за вычетом суммы, указанной в п. 2.1.1. Договора, в течение 5 (Пять) банковских дней с даты подписания настоящего Договора.

2.5 Уплата цены Имущества производится Покупателем путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Продавца, указанный в разделе 11 настоящего Договора.

2.6. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.7. Стороны пришли к соглашению, что к их отношениям по данному Договору статья 317.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации не применяется, сторона - кредитор по денежному обязательству не имеет права на получение процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами.

3. Срок действия настоящего Договора

3.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

4. Передача Имущества

4.1. Продавец направляет Покупателю оригинал акта приема-передачи Имущества (далее – Акт приема-передачи Имущества), подписанный и заверенный печатью со стороны Продавца, в трех экземплярах посредством Почты России заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю. В течение 10 рабочих дней после получения Покупателем письма в отделении связи Почты России Акт приема-передачи Имущества подписывается и заверяется печатью уполномоченным представителем Покупателя или считается подписанным с двух сторон если Покупатель не сообщил письменно на адрес электронной почты: info@moeк.ru об отказе от подписания либо наличия замечаний в срок, указанный в данном предложении. Акт приема-передачи имущества считается доставленным Покупателю надлежащим образом, если он получен Покупателем, а также в случаях, если, несмотря на направления Акта приема-передачи Имущества Продавцом в соответствии с условиями Договора, Покупатель не явился за его получением или отказался от его получения, или Акт приема-передачи имущества не вручен в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем орган связи/Почта России проинформировал Продавца. Датой доставки Акта приема-передачи Имущества считается дата его получения Покупателем, а при неявке Покупателя за получением Акта приема-передачи Имущества или отказе от его получения или его невручения в связи с отсутствием адресата по указанному адресу – дата отправки органом связи/Почтой России уведомления Продавцу о невручении Покупателю Акта приема-передачи Имущества.

4.2. Акт приема-передачи передается уполномоченным представителем Покупателя Продавцу в течение 5 (Пять) дней с даты подписания.

4.3. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества бремя содержания Имущества, ответственность за сохранность Имущества, а равно, как и риск случайной гибели или его повреждения, несет Покупатель.

4.4. Продавец в течение 5 (Пять) дней после получения подписанного Покупателем Акта приема-передачи Имущества передает Покупателю всю имеющуюся техническую документацию на Имущество.

4.5. Имущество передается (при наличии) с системой охранной, пожарной сигнализации, видеонаблюдения, тепловых, канализационных, водопроводных сетей, электрощитов, системой отопления, состоящей из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматурой, индивидуальными приборами учета тепловой энергии, а также другим оборудованием, расположенным на этих сетях и предназначенных для обслуживания исключительно Имущества и являющихся неотъемлемой частью Имущества.

Имущество передается с подключенной к системе теплоснабжения тепловой нагрузкой (отопление) в размере 0,005932 Гкал/час.

4.6. Транзитные сети (трубопроводы), кабельные линии которые транспортируют коммунальные ресурсы (холодная, горячая вода, теплоноситель систем отопления, сточные воды электричество) к Имуществу и затем к другим источникам потребления или отведения отдельно стоящих зданий, а также оборудованием, расположенным на этих

сетях, по настоящему Договору не передаются Покупателю и являются собственностью ресурсоснабжающих организаций, которые несут расходы на содержание этих сетей (трубопроводов), кабельных линий.

4.6.1. Покупатель не позднее 3 (Трех) месяцев с момента подписания акта прием-передачи к настоящему Договору обязуется подписать с такими ресурсоснабжающими организациями акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности.

4.7. Покупатель не позднее 6 (Шести) месяцев с момента подписания обязан заключить с ресурсоснабжающими организациями договоры поставки к Имуществу коммунальных ресурсов (холодная, горячая вода, теплоноситель систем отопления, сточные воды, электричество и т.д.).

4.8. Покупатель обязан в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты выставления счета Продавцом возместить (возмещать) Продавцу расходы за оплаченные коммунальные ресурсы, поставляемые в Имущество, согласно показаниям приборов учета в соответствии с действующими ставками и тарифами, установленными для потребителей, соответствующих ресурсоснабжающих организаций за период, указанный в пункте 4.7 настоящего Договора.

4.9 Имущество передается без заключенных Продавцом в отношении Имущества договоров на поставку коммунальных ресурсов и услуг, а также разрешения на присоединение единовременной выделенной электрической мощности.

5. Возникновение права собственности

5.1. Покупатель приобретает право собственности на Имущество с даты государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю. Переход права собственности на недвижимое имущество считается зарегистрированными со дня внесения соответствующей записи о таком переходе права собственности в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Обязанности Сторон

6.1. Продавец обязан:

6.1.1. Передать Покупателю в собственность Имущество, указанное в п. 1.1 настоящего Договора.

6.1.2. Не создавать Покупателю препятствий при вступлении во владение и пользование Имуществом.

6.1.3. Назначить Покупателю дату и место регистрации в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты выполнения Покупателем своих обязательств согласно п.2.4 и обеспечить явку своего уполномоченного представителя для совместной подачи документов на регистрацию перехода права на Имущество.

6.2. Покупатель обязан:

6.2.1. Осуществить своими силами и за свой счет действия, необходимые и достаточные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, являющееся предметом настоящего Договора и обеспечить явку уполномоченного представителя с необходимым комплектом документов для подачи документов на государственную регистрацию прав собственности на Имущество.

6.2.2. Оплатить стоимость Имущества в полном объеме (п. 2.1. настоящего Договора) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

6.2.3. Принять Имущество на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

6.2.4. Со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества принять на себя все расходы по сохранности, эксплуатации и содержанию Имущества.

6.2.5. Бенефициарная оговорка¹.

¹ Данный пункт не применяется в случае заключения договора с физическим лицом.

6.2.5.1. В случае изменений в цепочке собственников Покупателя, включая бенефициаров (в том числе конечных), и (или) в исполнительных органах Покупателя, Покупатель обязуется представить информацию о таких изменениях в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты таких изменений, с указанием сведений по форме, приведенной в Приложении № 4 к настоящему Договору, с подтверждением соответствующими документами. Информация направляется на адрес электронной почты: info@moeek.ru и посредством факсимильной связи +7 499 242 5340 с последующим направлением оригиналов средствами почтовой связи.

6.2.5.2. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 6.2.5.1 настоящего Договора. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым с даты получения Покупателем письменного уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора или с иной даты, указанной в таком уведомлении.

6.2.6. Покупатель, при необходимости, обязуется обратиться в электросетевую компанию для оформления самостоятельного разрешения на присоединение электрической мощности Имущества на Покупателя.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

7.3. Взыскание процентов (неустойки) не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от выполнения обязательств в натуре.

7.4. В случае нарушения срока оплаты стоимости Имущества, установленного п. 2.4 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу проценты в соответствии со статьей 395 ГК РФ.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием чрезвычайных или непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (непреодолимой силы), возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам относятся: наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, а также военные действия.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие непреодолимой силы, обязана в течение 3 (Трех) дней известить другую Сторону о действии непреодолимой силы. Несвоевременное извещение о действии непреодолимой силы лишает Сторону права ссылаться на нее, как на основание для освобождения от ответственности.

Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые компетентными органами государственной власти.

8.3. В случаях, предусмотренных в п. 8.1. настоящего Договора, сроки выполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если действие непреодолимой силы сделает невозможным для Стороны исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем трех месяцев, то каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь права требовать от другой Стороны возмещения убытков.

9. Разрешение споров

9.1 Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок рассмотрения споров. Все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения претензии.²

9.2. Вариант №1³

Стороны пришли к соглашению, что иски к Продавцу предъявляются в Арбитражный суд г. Москвы. Иски к Покупателю могут быть предъявлены Продавцом по своему усмотрению по месту нахождения Покупателя, в Арбитражный суд того субъекта Российской Федерации, где находится недвижимое имущество, либо в Арбитражный суд города Москвы.

9.2. Вариант №2⁴

Стороны пришли к соглашению, что иски к Продавцу предъявляются в Арбитражный суд г. Москвы. Иски к Покупателю могут быть предъявлены Продавцом по своему усмотрению по месту нахождения Покупателя, в суд того субъекта Российской Федерации, где находится недвижимое имущество, либо в суд города Москвы.

10. Заключительные положения

10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением и подписываются уполномоченными представителями Сторон.

10.2. Передача и использование Сторонами по настоящему договору конфиденциальной информации осуществляется в соответствии с заключенным между Сторонами соглашением (договором) о конфиденциальности.

10.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу (один – для Продавца, один – для Покупателя, один – для регистрирующего органа).

10.4. Сторонами достигнуто соглашение о том, что все условия настоящего Договора являются существенными.

10.5. Ни одна из Сторон не имеет право передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия другой Стороны.

10.6. Упомянутые в настоящем Договоре Приложения № 1-4 являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 «Перечень имущества»,

Приложение № 2 «Копия поэтажного плана»,

Приложение № 3 Форма «Сведения об изменении информации о цепочке собственников, включая бенефициаров».⁵

Приложение №4 «Заверения Сторон».⁶

² Данный пункт не применяется, в случае заключения договора с физическим лицом.

³ Данный пункт используется, в случае если контрагент – юридическое лицо.

⁴ Данный пункт используется, в случае если контрагент – физическое лицо.

⁵ Не используется, в случае заключения договора с физическим лицом.

⁶ Не используется, в случае заключения договора с физическим лицом.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:	Покупатель: <u>В случае если физ лицо:</u> Гражданин Российской Федерации, пол, дата рождения место рождения Адрес регистрации: Место фактического проживания: Паспорт Дата выдачи Код подразделения
-----------	--

Приложение № 1
к договору купли-продажи
нежилого недвижимого
имущества
№ _____
от «__» _____ г

Перечень имущества

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС 20%
1	09-005882	Нежилое помещение (подвал, помещение I- комнаты с 1 по 7, с 9 по 12), расположенное по адресу: г. Москва, ш. Волоколамское, д.102, корп.1. Общая площадь – 111,5 м2 Кадастровый (условный) номер: 77:08:0015001:1450 Право собственности на объект: рег.номер номер 77-77-05/059/2010-776 от 12.08.2010 г.	

7. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

_____ / _____ /

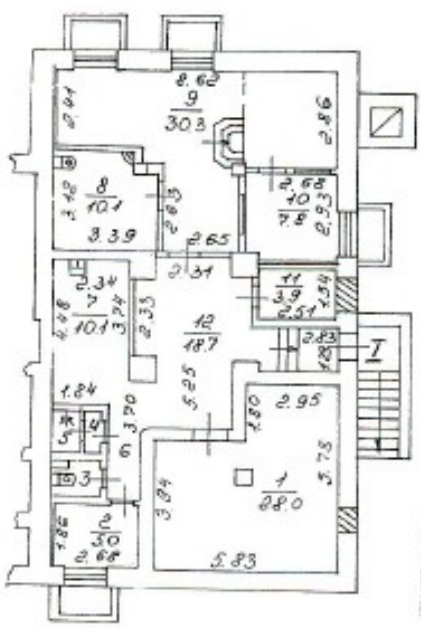
Покупатель:

_____ / _____ /

Приложение № 2
к договору купли-продажи
нежилого недвижимого
имущества
№ _____
от «__» _____ Г

Поэтажный план
И ЭТАЖ

2 Северо-Западное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



						руков одите ля						лица)		
1														

Приложение № 4
к договору купли-продажи
нежилого недвижимого
имущества
№ _____
от «__» _____ Г

Заверения Сторон

1. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны заверяют друг друга о том, что каждой из Сторон, как на момент заключения настоящего договора, так и в течение всего срока действия договора будут соблюдены следующие условия, Сторона будет соответствовать следующим условиям:

1.1. Сторона является компанией, надлежащим образом учрежденной, действующей и отвечающей всем законным требованиям законодательства Российской Федерации/ Иностранного государства, обладающей правом осуществления деятельности на территории Российской Федерации.

1.2. Стороной соблюдены все правила и процедуры, установленные учредительными документами, законодательством Российской Федерации и/или применимым иностранным законодательством, регулирующим его правоспособность, в качестве обязательных предварительных условий заключения и исполнения настоящего Договора.

1.3. Сторона корректно и в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации отражает хозяйственные операции, связанные с исполнением настоящего договора.

1.4. Сторона фактически находится по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц.

2. В случае нарушения Покупателем какого-либо условия и/или условий, указанных в пункте 1, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор.

Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

Покупатель:

_____ / _____ / _____ / _____ /