|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы», именуемое в дальнейшем «**Продавец**»,в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*, с одной стороны, и

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* |
| *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |
| *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |

именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, на основании Протокола №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ заключили настоящий договор о нижеследующем (далее – Договор).

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить:

- нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7, общая площадь: 2 787,1 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0002007:1304, этажность: 4, в том числе подземных 1 (далее именуемое – «Объект-1»),

- нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8, общая площадь: 8 039,6 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1318, этажность: 4, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-2»);

- нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.10, общая площадь: 217,4 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:13781, этажность: 1, в том числе подземных 1 (далее именуемое – «Объект-3»);

- нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.11, общая площадь: 669,2 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1320, этажность: 2, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-4»);

- нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.12, общая площадь: 129,6 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1308, этажность: 1, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-5»).

Объект-1, Объект-2, Объект-3, Объект-4, Объект-5 далее совместно именуются – «недвижимое имущество».

Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002007:175, адрес земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г Москва, 1-й Вешняковский проезд, вл 1, площадь земельного участка: 8749 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: эксплуатация зданий под административно-производственные цели (далее – «Земельный участок»).

Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д. 1, стр. 7,8,11,12, в том числе:

* Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01292, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед.
* Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01293, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед.
* Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01294, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед.
* Редуктор кислородный БКО-50-12,5, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.
* Тепловая завеса "Тепломаш", расположенная по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед.
* ТН\_Аппарат высокого давления Karcher, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.
* ТН\_Вышка-тура каркас, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед.
* ТН\_Диван Честер, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед.
* ТН\_Инфракрасный термометр-пирометр, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.
* ТН\_Кресло, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 2 ед.
* ТН\_Лом-гвоздодер усиленный, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.
* ТН\_Рециркулятор бактерицидный закрытого типа Аргус БО-ЗП, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 15 ед.
* ТН\_Шприц для густой смазки рычажно-плунжерный, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.
* Урна кованная уличная для мусора Уличная, расположенная по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.11 (1 шт.) и стр.12 (3 шт.) – 4 ед.
* Устройство для заправки баллонов УЗ-1-1, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.
  1. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи о регистрации:

- в отношении Объекта-1 №77:04:0002007:1304-77/022/2017-2 от 17.04.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- в отношении Объекта-2 №77:04:0002007:1318-77/022/2017-2 от 17.04.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- в отношении Объекта-3 №77:04:0002007:13781-77/022/2017-2 от 17.04.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- в отношении Объекта-4 №77:04:0002007:1320-77/022/2017-2 от 17.04.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- в отношении Объекта-5 № 77:04:0002007:1308-77/022/2017-2 от 17.04.2017, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2.1. Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на недвижимое имущество, Покупатель на тех же условиях, что и Продавец, приобретает соответствующее право на земельный участок, на котором располагается недвижимое имущество.

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Продавца органами управления Продавца. Продавцом соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для Покупателей юридических лиц* | 1.4. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству РФ и Уставу Покупателя органами управления Покупателя. Покупателем соблюдены все необходимые внутрикорпоративные процедуры для заключения Договора. |
| *Вариант 2*  *для Покупателей физических лиц (в том числе ИП)* | 1.4. Покупатель заключает Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на невыгодных для себя условиях, Договор не является для Покупателя кабальной сделкой. Покупатель подтверждает, что он в дееспособности не ограничен; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоит; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, Покупателем не заключались какие-либо договоры и/или соглашения (в том числе, брачный договор в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации), влияющие на заключение Договора и исполнение по Договору прав и обязанностей |

|  |
| --- |
| * 1. На дату подписания Договора, права на недвижимое имущество являются предметом судебных споров по делам: №А40-48905/2020, №А40-208706/21, №А40-13678/2023, №А40-13644/2023.   2. На дату подписания Договора недвижимое имущество обременено правами аренды/субаренды, а именно в отношении недвижимого имущества заключены договоры аренды/субаренды, перечисленные в Приложении №3 к Договору.   3. На дату подписания Договора, недвижимое имущество включено в Постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП (Реестр самовольных построек).   После перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю, Покупатель обязуется своими силами за свой счет совершить все необходимые действия для исключения объекта недвижимого имущества из Постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП (Реестр самовольных построек), в случае если недвижимое имущество не будет исключено из указанного Постановления до даты перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.  Расходы, понесенные покупателем в связи с исключением объекта недвижимого имущества из Постановления Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают Цену Договора.   * 1. Покупатель на дату подписания Договора произвел осмотр недвижимого имущества в натуре, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, изучил документацию на недвижимое имущество, включаю документацию, связанную с земельным участком, не обнаружил каких-либо существенных дефектов и недостатков, за исключением тех, о которых ему сообщил Продавец, которые могли бы повлиять на решение о покупке и цене недвижимого имущества. Имущество соответствует требованиям Покупателя, претензий по состоянию, качеству и характеристикам имущества, к документации на имущество, Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель осознает, что фактическое состояние недвижимого имущества может потребовать проведение мероприятий, связанных с актуализацией сведений в ЕГРН, в соответствии с законодательством Российской Федерации.   Расходы, понесенные Покупателем в связи с проведением вышеуказанных мероприятий, в случае их наличия, не подлежат компенсации Продавцом и не уменьшают цену недвижимого имущества. |

1. **ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена недвижимого имущества составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, включая НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством, \_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек, в том числе:

Объекта 1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, включая НДС \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Объекта 2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, включая НДС \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Объекта 3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, включая НДС \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Объекта 4 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, включая НДС \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Объекта 5 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, включая НДС \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Движимого имущества \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, включая НДС \_\_\_\_\_( \_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

* + 1. Недвижимое имущество приобретается Покупателем за счет:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты собственными средствами* | - собственных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)* |
| *Вариант 2 для оплаты кредитными средствами* | - кредитных средств в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_\_\_\_ коп. *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)* (далее - кредит), предоставляемых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование кредитной организации* далее «Кредитная организация»),зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации «\_\_»\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года, Генеральная лицензия № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года, ИНН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, местонахождение: индекс \_\_\_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ согласно Кредитному договору № \_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Покупателем и Кредитной организацией(далее - Кредитный договор).  Одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю возникает залог (ипотека) в пользу кредитующего банка. Недвижимое имущество считается находящимся в залоге у кредитующего банка с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество. При этом такой залог будет являться последующим по отношению к залогу в пользу Продавца, устанавливаемого в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем обязательств по ДКП по оплате имущества в полном объеме (п.5 ст.488 ГК РФ). |

* 1. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *в течение 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе *11* Договора, цены недвижимого имущества в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),* |
| *Вариант 2*  *для полной пост оплаты с аккредитивом* | 2.2.1. *в течение 5 (пяти) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 к Договору, на цену недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),* |

2.2.2. Задаток, внесенный Покупателем для участия в аукционе в размере *56 167 060 (Пятьдесят шесть миллионов сто шестьдесят семь тысяч шестьдесят)* рублей 00 копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),* засчитывается в счет Обеспечительного платежа Покупателя в пользу Продавца (ст. 381.1 ГК РФ).

Обеспечительный платеж обеспечивает исполнение Покупателем денежных обязательств по оплате цены недвижимого имущества на счет Продавца.

Обеспечительный платеж является собственностью Продавца.

Сумма Обеспечительного платежа автоматически засчитывается в счет исполнения обязательства Покупателя по оплате части цены недвижимого имущества в момент наступления следующих обстоятельств: на счет Продавца, указанный в разделе *11* Договора, поступили денежные средства в соответствии с п.2.2.1, 2.3 в размере не менее *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).*

В случае, если в счет оплаты цены недвижимого имущества зачитывается часть Обеспечительного платежа, то оставшаяся после такого зачета часть Обеспечительного платежа подлежит возврату Покупателю в срок не позднее 10 рабочих дней с момента зачета.

В случае ненаступления в предусмотренный срок вышеуказанных обстоятельств и/или отказа Продавца от Договора в соответствии с пунктом 9.2. Договора Обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств Покупателя, не подлежит возврату Покупателю и остается у Продавца.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств в полном объеме на счет Продавца, указанный в разделе *11* Договора.

2.4. Расчеты, предусмотренные настоящим Договором, производятся в безналичном порядке в рублях РФ.

2.5. Стороны договорились, что внесенные по договору платежи не являются коммерческим кредитом по смыслу ст. 823 ГК РФ.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Залог устанавливается* | 2.6. С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество и до момента полной оплаты его стоимости Покупателем недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца в силу закона для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом такой залог будет являться предшествующим залогом по отношению к любому иному залогу, в случае если недвижимое имущество станет или должно будет стать предметом еще одного залога (последующий залог) в обеспечение других требований. Требования последующего залогодержателя будут удовлетворяться из стоимости недвижимого имущества после удовлетворения требований Продавца».  2.7. Продавец обязуется совместно с Покупателем осуществить действия, необходимые для снятия обременения недвижимого имущества, возникшего в соответствии с п. 2.6 Договора, в течение *10 (десяти)* рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме. |
| *Вариант 2*  *Залог не устанавливается (в случае полной предварительной оплаты)* | 2.6. Недвижимое имущество признается не находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены недвижимого имущества (п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации). |

1. **ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**
   1. Недвижимое имущество передается Продавцом по Акту приема-передачи (по форме Приложения №1 к Договору – далее Акт приема-передачи), который подписывается Сторонами *в течение 5 (пяти)* рабочих дней с даты поступления на расчетный счет Продавца денежных средств по Договору в полном объеме и государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.

В случае безосновательных неявки и/или отказе Покупателя от подписания Акта приема-передачи в срок, установленный первым абзацем настоящего пункта, Продавец вправе оформить Акт приема-передачи в одностороннем порядке на следующий рабочий день.

3.2. Ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с даты подписания Акта приема-передачи либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, в зависимости от того, какая дата наступит раньше. В случае расторжения Договора по каким-либо причинам, Покупатель обязан вернуть недвижимое имущество Продавцу в состоянии, зафиксированном в Акте приема-передачи.

3.3. Обязательство Продавца передать недвижимое имущество считается исполненным в дату подписания Акта приема-передачи.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю в собственность недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 Договора.

4.1.2. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для оплаты без аккредитива* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества на условиях, установленных Договором. |
| *Вариант 2 для оплаты с аккредитивом* | 4.2.1. произвести оплату цены недвижимого имущества и открыть аккредитив на условиях, установленных Договором. Документы, подтверждающие факт и условия открытия аккредитива, представить Продавцу не позднее *1 (Одного)* рабочего дня со дня их получения Покупателем. |

4.2.2. Принять недвижимое имущество согласно разделу 3 Договора.

4.2.3. Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть недвижимое имущество и проверить его состояние.

4.2.4. С даты приема недвижимого имущества по Акту приема-передачи либо с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, нести бремя его содержания включая, но не ограничиваясь, плату за содержание недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

4.2.5. Компенсировать Продавцу все понесенные Продавцом расходы по содержанию недвижимого имущества за период с даты подписания Акта приема-передачи, либо с даты государственной регистрации перехода права собственности, в зависимости от того, какая дата наступит раньше, а также после даты подписания Акта приема-передачи или даты государственной регистрации перехода права собственности, если Продавец понес указанные расходы, включая, но не ограничиваясь, плату за содержание недвижимого имущества, связанные с ним коммунальные и/или эксплуатационные ресурсы и/или услуги, плату за содержание общего имущества, в том числе любые взносы на его капитальный ремонт, текущий ремонт, эксплуатацию и содержание такого общего имущества и/или мест общего пользования, иные платежи.

Возмещение Продавцу расходов производится Покупателем не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующих счетов от Продавца с приложением копий документов, подтверждающих произведенные расходы.

4.2.6. Любая задолженность арендаторов перед Продавцом по договорам аренды, действующими на дату заключения Договора, может быть по усмотрению Продавца автоматически (без заявления Продавца и/или арендатора) зачтена из обеспечительного платежа по договору аренды на дату, предшествующую дате передачи недвижимого имущества от Продавца Покупателю (при наличии обеспечительного платежа на счете Продавца). Продавец при наличии обеспечительного платежа на счете Продавца перечисляет обеспечительный платеж (часть обеспечительного платежа, оставшуюся после автоматического зачета) в течение 1 (Одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи.

4.2.7. Не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя заключить с управляющей, эксплуатирующей, энергоснабжающими, коммунальными и иными организациями все необходимые договоры в отношении недвижимого имущества.

4.2.8. Не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, межевание, снос и т.п.) до наиболее поздней из следующих дат: даты перехода права собственности от Продавца к Покупателю или даты получения Продавцом денежных средств по Договору в полном объеме.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант применяется при расчетах по аккредитиву и дата передачи недвижимого имущества к Покупателю /государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю отстоит от даты поступления денежных средств, составляющих цену недвижимого имущества (постоплаты), на счет Продавца*  *на период более 90 календарных дней* | 4.3. В соответствии с требованиями ЦБ РФ Продавец имеет право запрашивать, а Покупатель обязан предоставлять Продавцу до даты выполнения Покупателем в полном объеме обязательств по оплате цены недвижимого имущества в соответствии с п.п.2.2., 2.3 Договора документы, указанные в Приложении №\_\_\_\_к Договору. |

1. **Регистрация права собственности и перехода права собственности**

5.1. Переход права собственности на недвижимое имущество по Договору подлежит государственной регистрации. Право собственности на недвижимое имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности и перехода права собственности на недвижимое имущество, несет Покупатель. Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 2.1 Договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно, компенсации не подлежат.

5.3. Стороны обязуются выполнить все юридические и фактические действия, необходимые для обращения за регистрацией перехода прав на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю, в том числе подать заявления и необходимые документы в орган государственной регистрации прав не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты выполнения обязанностей, установленных в п.2.2 Договора.

5.4. В случае приостановления регистрации прав/перехода прав, либо отказа в регистрации прав/перехода прав собственности на недвижимое имущество к Покупателю, Стороны обязуются в течение срока, указанного в письменном уведомлении органа государственной регистрации прав о приостановлении, либо об отказе в совершении регистрационных действий устранить причины, препятствующие осуществлению регистрации прав и, при необходимости, подать соответствующие документы в орган государственной регистрации прав.

В случае возврата заявления о государственной регистрации прав/перехода прав и документов, прилагаемые к нему, без рассмотрения, Стороны обязуютсяне позднее *30 (тридцати)* рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. За нарушение Покупателем сроков, в том числе сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,1% (одна десятая)* процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, *но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.*

6.2. В случае неисполнения/несвоевременного исполнения Покупателем обязанностей по приему недвижимого имущества и/или подаче документов на государственную регистрацию, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере *0,1% (одна десятая)* процента от суммы, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от цены недвижимого имущества по настоящему Договору.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, и которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить. Сторона, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы как причину освобождения от ответственности, должна в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно уведомить другую Сторону о возникновении таких обстоятельств. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств и их продолжительности будут служить соответствующие документы, выдаваемые компетентными органами.

6.4. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.

1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.

**8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все споры Сторон по Договору разрешаются путем переговоров. В случае нарушения одной из Сторон обязательств по Договору, Сторона, считающая, что ее права нарушены, предъявляет нарушителю претензию в письменной форме. Срок удовлетворения такой претензии или мотивированного отказа по ее удовлетворению не должен превышать 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения. В случае неудовлетворения предъявленной претензии и/или отсутствия мотивированного отказа в установленный срок, Стороны вправе обратиться за разрешением спора в суд.

**9. ИЗМЕНЕНИЕ, ДОПОЛНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Любые изменения и дополнения в настоящий Договор действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными представителями Сторон.

9.2.  Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:

9.2.1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.2 Договора.

9.2.2. Изменения Предмета Договора в связи с любыми обстоятельствами, обусловленными причинами включения объекта недвижимости в Приложение к Постановлению Правительства Москвы от 11.12.2013 N 819-ПП и/или вынесением судебных актов по имеющимся делам.

9.2.3. Вынесения Росреестром Уведомления о приостановлении государственной регистрации прав или Уведомления об отказе в государственной регистрации прав.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *при аккредитивной форме расчетов* | 9.2.4. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №2 к Договору. |

9.3. Указанное в п.9.2 Договора право может быть реализовано посредством направления уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.

9.4. В случае расторжения Договора Стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по сделке. Стороны обязуются совместно в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора обратиться в орган государственной регистрации прав за регистрацией обратного перехода права собственности к Продавцу. Расходы на государственную регистрацию обратного перехода права собственности возлагаются на Покупателя.

Возврат Продавцом Покупателю уплаченных денежных средств производится в течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Продавца органом государственной регистрации прав и подписания Акта возврата недвижимого имущества Продавцу.

При нарушении настоящего пункта Договора применяется ответственность, установленная п. 6.2 Договора.

Настоящий пункт Договора остается в силе до полного исполнения Сторонами обязательств по возврату недвижимого имущества и денежных средств соответственно несмотря на расторжение Договора по основаниям, предусмотренным п.9.2 Договора или иным основаниям, требующим возврата недвижимого имущества Продавцу и регистрацию обратного перехода права собственности.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Стороны безотлагательно (в течение 3 (Трех) рабочих дней) уведомляют друг друга о любых изменениях в их контактных лицах, адресах и реквизитах банковских счетов, а также любых иных условий, которые могут привести к затруднению для Сторон надлежащим образом исполнять обязательства по Договору.

Все уведомления и иные сообщения, за исключением случаев, когда в Договоре конкретно оговорен иной способ их направления, составляются в письменной форме и направляются по указанным в Договоре адресам (или иным адресам, которые Стороны указали в уведомлении, направленном другой стороне в письменной форме).

Все уведомления и сообщения должны быть направлены почтовой/курьерской службой с подтверждением отправления, вручения второй Стороне и с подтверждением вложенных в отправление документов, и считаются полученными Стороной-адресатом c даты их вручения, указанной в уведомлении о вручении, либо в седьмой календарный день со дня направления такого уведомления Стороне-адресату в зависимости от того, что наступит ранее.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.3. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляр для Продавца и 1 (Один) один для органа государственной регистрации прав.

10.4. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

10.5. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года на \_\_л.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 при наличии аккредитива* | |  | | --- | | Приложение №2 УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА на \_\_л. | |  | |
| *Вариант 2 при наличии обременений в виде аренды/субаренды* | |  | | --- | | Приложение №3 ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ/СУБАРЕНДЫ на \_\_л. | |  | |

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы»  109456, г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, строение 8, пом.55  ОГРН 1207700179884  Расчетный счет: 40701810401300001935  Банк: АО «АЛЬФА-БАНК»  Корреспондентский: 30101810200000000593  БИК: 044525593  ИНН 9721098775  КПП 772101001 | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Местонахождение/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ПОКУПАТЕЛЬ:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Местонахождение/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **ПОКУПАТЕЛЬ:** |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №1

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**Форма Акта приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_года**

**г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Траст Активы» именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** действующего на основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Вариант 1 для подписания Акта приема-передачи Продавцом и Покупателем* | с одной стороны, и   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | *Вариант 1 Покупатель ЮЛ* | |  | | --- | |  | | *(полное наименование, ИНН, ОГРН согласно выписки из ЕГРЮЛ)* |   ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* действующегона основании *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* | | *Вариант 2 Покупатель ФЛ* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_* года рождения*,* СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, | | *Вариант 3 Покупатель ИП* | |  | | --- | |  | | *(Ф.И.О полностью)* |   ОГРНИП*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,* документ, удостоверяющий личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** проживающ*ий(-ая)* по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, свидетельство о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя серия *\_\_\_* №*\_\_\_\_\_,* дата государственной регистрации *«\_»\_\_\_\_\_20\_\_, выдано «\_\_»\_\_\_20\_\_*   |  | | --- | |  | | *(указывается орган, выдавший свидетельство)* | |   именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, а каждый в отдельности **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи о нижеследующем:   1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):   - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7, общая площадь: 2 787,1 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0002007:1304, этажность: 4, в том числе подземных 1 (далее именуемое – «Объект-1»),  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8, общая площадь: 8 039,6 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1318, этажность: 4, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-2»);  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.10, общая площадь: 217,4 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:13781, этажность: 1, в том числе подземных 1 (далее именуемое – «Объект-3»);  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.11, общая площадь: 669,2 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1320, этажность: 2, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-4»);  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.12, общая площадь: 129,6 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1308, этажность: 1, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-5»).  Объект-1, Объект-2, Объект-3, Объект-4, Объект-5 далее совместно именуются – «недвижимое имущество».  Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д. 1, стр. 7,8,11,12, в том числе:   * Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01292, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01293, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01294, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * Редуктор кислородный БКО-50-12,5, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * Тепловая завеса "Тепломаш", расположенная по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * ТН\_Аппарат высокого давления Karcher, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * ТН\_Вышка-тура каркас, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * ТН\_Диван Честер, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * ТН\_Инфракрасный термометр-пирометр, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * ТН\_Кресло, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 2 ед. * ТН\_Лом-гвоздодер усиленный, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * ТН\_Рециркулятор бактерицидный закрытого типа Аргус БО-ЗП, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 15 ед. * ТН\_Шприц для густой смазки рычажно-плунжерный, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * Урна кованная уличная для мусора Уличная, расположенная по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.11 (1 шт.) и стр.12 (3 шт.) – 4 ед. * Устройство для заправки баллонов УЗ-1-1, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.  1. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и может потребовать проведения силами Покупателя мероприятий, связанных с их фактическим состоянием, в соответствии с законодательством РФ.   Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.  Претензии Покупателя к Продавцу по качеству недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют. |
| *Вариант 2 для подписания Акта приема-передачи Продавцом в одностороннем порядке* | составил настоящий Акт приема-передачи в одностороннем порядке о нижеследующем:   1. В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ года (далее – «Договор») Продавец предоставил Покупателю следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):   - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7, общая площадь: 2 787,1 кв.м, кадастровый номер: 77:04:0002007:1304, этажность: 4, в том числе подземных 1 (далее именуемое – «Объект-1»),  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8, общая площадь: 8 039,6 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1318, этажность: 4, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-2»);  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.10, общая площадь: 217,4 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:13781, этажность: 1, в том числе подземных 1 (далее именуемое – «Объект-3»);  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.11, общая площадь: 669,2 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1320, этажность: 2, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-4»);  - нежилое здание, адрес (местонахождение): г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.12, общая площадь: 129,6 кв.м., кадастровый номер: 77:04:0002007:1308, этажность: 1, в том числе подземных 0 (далее именуемое – «Объект-5»).  Объект-1, Объект-2, Объект-3, Объект-4, Объект-5 далее совместно именуются – «недвижимое имущество».  Движимое имущество, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д. 1, стр. 7,8,11,12, в том числе:   * Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01292, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01293, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * Компрессор 401DHVM-64DI (HITACHI), E—01294, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * Редуктор кислородный БКО-50-12,5, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * Тепловая завеса "Тепломаш", расположенная по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * ТН\_Аппарат высокого давления Karcher, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * ТН\_Вышка-тура каркас, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * ТН\_Диван Честер, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 1 ед. * ТН\_Инфракрасный термометр-пирометр, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * ТН\_Кресло, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 2 ед. * ТН\_Лом-гвоздодер усиленный, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * ТН\_Рециркулятор бактерицидный закрытого типа Аргус БО-ЗП, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.8 – 15 ед. * ТН\_Шприц для густой смазки рычажно-плунжерный, расположенный по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед. * Урна кованная уличная для мусора Уличная, расположенная по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.11 (1 шт.) и стр.12 (3 шт.) – 4 ед. * Устройство для заправки баллонов УЗ-1-1, расположенное по адресу: г. Москва, 1-ый Вешняковский проезд, д.1, стр.7 – 1 ед.  1. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и может потребовать проведения силами Покупателя мероприятий, связанных с их фактическим состоянием, в соответствии с законодательством РФ.   Покупатель перед подписанием настоящего Акта приема-передачи осмотрел недвижимое имущество, в том числе, все коммуникации, сети, инженерное и технологическое оборудование (механизмы), обеспечивающие недвижимое имущество, и осведомлен о состоянии недвижимого имущества, скрытых и явных дефектах и недостатках недвижимого имущества.  Претензии Покупателя к Продавцу по качеству недвижимого имущества, его техническому состоянию и документационной укомплектованности отсутствуют. |

Приборы учета недвижимого имущества опломбированы. Показания приборов учета на дату подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества:

- Водосчетчик ХВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Водосчетчик ГВС – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Электросчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

- Теплосчетчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец предоставил Покупателю комплекты ключей от недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз.

3. Обязательства по Договору в части передачи недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.

4. Настоящий Акт приема-передачи подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (Один) экземпляр для Покупателя, 1 (Один) экземпляра для Продавца.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

ПОДПИСИ СТОРОН

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ[[1]](#footnote-1):**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.

* Срок аккредитива: \_\_\_ календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Исполняющий банк: *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) расположенной по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года №\_\_\_\_\_\_\_).*
* Условие оплаты: без акцепта.
* Частичное исполнение аккредитива и частичные выплаты по аккредитиву запрещены.
* Срок предоставления документов в Исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива.
* Все расходы по открытию и исполнению (раскрытию) аккредитива несет Покупатель.
* Получатель средств по аккредитиву: Продавец (*Общество с ограниченной ответственностью "Траст Активы", ИНН 9721098775, КПП 772101001, ОГРН 1207700179884, БИК 044525297, корр/счет № 30101810945250000297 в ГУ Банка России по Центральному Федеральному Округу, р/с 40701810204040000010 в Филиале Центральный ПАО Банка "ФК Открытие" г. Москва)*.
* Плательщик по аккредитиву (реквизиты): Покупатель.
* Платеж Получателю средств (исполнение (раскрытие) аккредитива) производится по предъявлении Продавцом в Исполняющий банк следующих документов, представленных в виде оригиналов или нотариально заверенных копий:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *для случаев установления залога Продавца в силу закона* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем  б. Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (для юридического лица, физического лица) либо указано «физическое лицо» (для физического лица); в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ; в графе «ограничение (обременение) права» отражена информация о залоге в пользу Продавца, *указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка*. |
| *Вариант 2 для случаев, когда не установлен залог Продавца* | а. Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем,  б. Выписок из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано (для юридического лица, физического лица) либо указано «физическое лицо» (для физического лица); в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *указание на установление последующей ипотеки в пользу кредитующего банка*. |

* В случае приостановки процесса регистрации перехода права собственности или отказа в регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или отсутствия по иным причинам решения о государственной регистрации перехода права собственности в период действия открытого аккредитива Покупатель в течение *5 (Пяти)* календарных дней обязан уведомить Банк – эмитент о необходимости продления открытого аккредитива. При наступлении вышеуказанных событий, срок действия аккредитива подлежит продлению до устранения причин приостановки или отказа в регистрации перехода права собственности, но не менее чем на *30 (Тридцать)* календарных дней, путем внесения Покупателем изменений в условия (Срок аккредитива) открытого аккредитива.
* Покупатель обязуется не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до истечения срока действия аккредитива:

- продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива.

В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Покупателем обязанности продлить/открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок и предоставить Продавцу надлежащее подтверждение продления/открытия аккредитива Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке.

* Расчеты по аккредитиву регулируются законодательством Российской Федерации.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №3

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ/СУБАРЕНДЫ**

В отношении недвижимого имущества заключены следующие договоры аренды/субаренды:

|  |
| --- |
| *1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  *2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*  … |
| *(перечисляются все имеющиеся в отношении недвижимого имущества договоры аренды /субаренды, а именно: наименование и реквизиты договоров, номера регистрационной записи о регистрации долгосрочных договоров аренды/субаренды в ЕГРН, наименование арендатора/субарендатора, срок аренды/субаренды и иная идентифицирующая информация)*. |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

Приложение №\_\_\_[[2]](#footnote-2)

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_

В соответствии с условиями Договора Покупатель обязан предоставить документы:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1*  *Покупатель – юридическое лицо – резидент РФ* | - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за календарным кварталом, отчетность о финансовом положении Покупателя, а именно: баланс (ф-1), отчет о финансовых результатах (ф-2) с приложением расшифровок дебиторской и кредиторской задолженности с указанием просроченной, в т.ч. безнадежной, расшифровок привлеченных кредитов и займов, расшифровок иных статей баланса, превышающих 3% (Три) процента) от валюты баланса;  - не позднее 05 апреля года, следующего за истекшим годом[[3]](#footnote-3), отчетность о финансовом положении Покупателя (ф-1,ф-2,ф-4,ф-5), пояснительная записка к годовой бухгалтерской отчетности за истекший год, с отметкой налогового органа о принятии, с приложением расшифровок дебиторской и кредиторской задолженности с указанием просроченной, в т.ч. безнадежной, расшифровок привлеченных кредитов и займов, расшифровок иных статей баланса, превышающих 3% (Три) процента) от валюты баланса;  - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за календарным кварталом, справка об отсутствии у Покупателя очереди не исполненных в срок распоряжений ко всем открытым расчётным (текущим) счетам, выданные обслуживающими эти счета кредитными организациями;  - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, следующих за календарным кварталом, справка из налоговых органов об отсутствии задолженности перед бюджетом всех уровней и внебюджетными фондами;  - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения требования Продавца любые документы/сведения и информацию, указанные в требовании и необходимые Продавцу для проверки финансового положения, финансово-хозяйственной деятельности и деловой репутации Покупателя, а также для обновления идентификационных данных Покупателя/его представителя/бенефициарного владельца. |
| *Вариант 2*  *Покупатель – юридическое лицо – нерезидент РФ* | - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания срока сдачи официальной отчетности в государственные органы страны регистрации бухгалтерскую отчетность с приложениями (Balance sheet, Income Statement, Cash flow, Statement of Changes in Equity, Notes), Сертификат (Свидетельство) об отсутствии задолженности по налогам – Certificate of good standing (или Письмо Покупателя об отсутствии задолженности по налогам) и Справка о наличии/отсутствии безнадежной дебиторской задолженности в сумме, превышающей 10% (Десять процентов) от общей дебиторской задолженности перед Покупателем;  - не позднее 15 числа второго месяца, следующего за отчетным кварталом, заверенные Покупателем промежуточные данные (текущую информацию) о наличии и размере безнадежной дебиторской задолженности перед Покупателем, о наличии/отсутствии у Покупателя неисполненных обязательств по налоговым платежам;  - не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения требования Продавца любые документы/сведения и информацию, указанные в требовании и необходимые Продавцу для проверки финансового положения, финансово-хозяйственной деятельности и деловой репутации Покупателя, а также для обновления идентификационных данных Покупателя/его представителя/бенефициарного владельца. |
| *Вариант 3*  *Покупатель – физическое лицо, индивидуальный предприниматель* | - не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня получения требования Продавца:   * для физического лица – справка 2-НДФЛ Покупателя и/или иные документы, подтверждающие оценку финансового положения Покупателя: выписки с текущих, депозитных счетов, счетов ДЕПО и пр. * для индивидуального предпринимателя – справка 3-НДФЛ, книга учета доходов и расходов, декларации для ФНС, выписки с текущих, депозитных счетов и/или любые документы/сведения и информацию, указанные в требовании и необходимые Продавцу для проверки финансового положения, финансово-хозяйственной деятельности и деловой репутации Покупателя, а также для обновления идентификационных данных Покупателя/его представителя/бенефициарного владельца. |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

1. Отсутствует необходимость подписания Покупателем в случаях, предусмотренных Договором, когда Продавец вправе подписать Акт в одностороннем порядке. [↑](#footnote-ref-1)
2. [↑](#footnote-ref-2)
3. Условие применимо, если Договор действует в период, в котором у Покупателя имеется обязанность предоставления отчетности в налоговые органы. [↑](#footnote-ref-3)