**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

**г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_202\_**

**Акционерное общество «РАПИД»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7707718840, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1107746042128, дата государственной регистрации: 28 января 2010 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 773101001, место нахождения юридического лица: 121471, г. Москва, улица Гродненская, дом 3, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Байдакова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, 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*,* 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование и реквизиты документа, оформленного по итогам процедуры торгов)* 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:

- здание (назначение - нежилое здание), кадастровый номер № 77:07:0008006:1102, этажность 3, в том числе подземных 1, общей площадью 881,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3,

- здание (назначение - нежилое здание), кадастровый номер 77:07:0008006:1050, этажность 2, общей площадью 759,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3, стр.1, (далее именуемое – «**недвижимое имущество**»),

расположенные на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Гродненская, вл.3, с кадастровым номером № 77:07:0008006:1, площадью 6 038 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - деловое управление (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения) (далее именуемое – «**Земельный участок**»).

* 1. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

- Решения ООО «РАПИД» от 28.05.2009, Передаточного акта от 28.05.2009, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи о регистрации № 77-77-07/033/2010-662 от 04.06.2010, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

- Решения ООО «РАПИД» от 28.05.2009, Передаточного акта от 28.05.2009, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделаны записи о регистрации № 77-77-07/033/2010-663 от 04.06.2010, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество, принадлежит Продавцу на праве аренды в соответствии с Дополнительным соглашением от 17.08.2010 к Договору аренды земельного участка № М-07-012495 от 15.09.1998 (дата регистрации 22.10.2010, номер регистрации 77-77-14/015/2010-732).

* + 1. Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на недвижимое имущество в силу п. 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации Покупатель приобретает право пользования Земельным участком на тех же условиях, что и Продавец.
	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 1* *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. |

* 1. На дату подписания Договора недвижимое имущество не отчуждено, не заложено, в споре и под арестом не состоит, права на недвижимое имущество не являются предметом судебного спора.

На дату подписания Договора недвижимое имущество не обременено правами третьих лиц, кроме как правами аренды/субаренды, а именно: в отношении недвижимого имущества заключены договоры аренды/субаренды, перечисленные в Приложении №1 к Договору.

* 1. На дату подписания Договора Покупатель ознакомился с документацией на недвижимое имущество и Земельный участок, осмотрел Земельный участок и 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.
1. **Цена и порядок расчетов**

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

- цена здания (назначение - нежилое здание), кадастровый номер № 77:07:0008006:1102, этажность 3, в том числе подземных 1, общей площадью 881,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),

- цена здания (назначение - нежилое здание), кадастровый номер 77:07:0008006:1050, этажность 2, общей площадью 759,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3, стр.1, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).

2.2. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1. *не позднее / в течение \_\_ (\_\_\_\_\_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 частичной предварительной оплаты с аккредитивом* | 2.2.1. (А) *не позднее / в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с* даты подписания Договора путем перечисления Покупателем на счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, части цены недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).*(Б) *не позднее /в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №3 к Договору, на оставшуюся часть цены недвижимого имущества в размере *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей *\_\_\_* копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством)*. |
| *Вариант 3* *посредством аккредитива* | 2.2.1. *не позднее /в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с* даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №3 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 24 960 000 (Двадцать четыре миллиона девятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством), засчитывается в счет оплаты цены недвижимого имущества, а именно:

12 480 000 (Двенадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством) в счет оплаты цены здания (назначение - нежилое здание), кадастровый номер № 77:07:0008006:1102, этажность 3, в том числе подземных 1, общей площадью 881,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3,

12 480 000 (Двенадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством) в счет оплаты цены здания (назначение - нежилое здание), кадастровый номер 77:07:0008006:1050, этажность 2, общей площадью 759,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3, стр.1.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены недвижимого имущества считаются выполненными с даты поступления денежных средств 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.

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**

3.1. Недвижимое имущество передается Продавцом и принимается Покупателем по Акту приема-передачи (по форме Приложения №2 к Договору – далее «**Акт приема-передачи**»), который подписывается Сторонами в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.

3.2. Ответственность за сохранность недвижимого имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели, Покупатель несет с момента подписания Акта приема-передачи. 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 Сторонами Акта приема-передачи.

1. **Права и обязанности Сторон**
	1. Продавец обязан:
		1. Передать Покупателю в собственность недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 Договора.
		2. Предоставить Покупателю счет - фактуру в сроки, установленные налоговым законодательством Российской Федерации.
		3. Уведомить арендодателя Земельного участка о смене собственника недвижимого имущества в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.
	2. Покупатель обязан:

|  |  |
| --- | --- |
| *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 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, 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. 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.

4.2.7. Не производить без согласия Продавца любые действия, ведущие к изменению недвижимого имущества (ремонт, перепланировка, реконструкция, снос и т.п.) до даты получения Продавцом денежных средств по Договору в полном объеме.

1. **Регистрация права собственности и переход 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 в течение 7 (Семи)рабочих дней с даты подписания Договора и исполнением Покупателем обязательств по оплате, 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 обязуются не позднее 7 (Семи) рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

1. **Ответственность**
	1. В случае просрочки оплаты стоимости недвижимого имущества, предусмотренной в п.2.1 Договора, Продавец имеет право потребовать от Покупателя выплатить Продавцу пени в размере 0,01 % от цены недвижимого имущества за каждый день просрочки.
	2. 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.
	3. Упущенная выгода по Договору возмещению не подлежит.
2. **Срок действия Договора**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по нему.
3. **Разрешение споров**
	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.
4. **Изменение, дополнение и расторжение Договора**
	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.
	2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться (расторгнуть) от исполнения Договора в следующих случаях:
		1. не поступление на счет Продавца оплаты цены недвижимого имущества (части цены недвижимого имущества) в размере и сроки, установленные п.2.2 Договора.

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1**при аккредитивной форме расчетов*  | 9.2.2. если Покупателем не открыт/не продлен аккредитив в установленный Договором срок в соответствии с условиями, изложенными в Приложении №3­­ к Договору. |

* 1. Указанное в п.9.2 Договора право может быть реализовано посредством направления уведомления Продавцом Покупателю. Договор расторгается в дату получения Покупателем указанного уведомления.
	2. 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.

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.

1. **Прочие условия**
	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.

* 1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.
	2. 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.
	3. Все права, обязанности, ответственность Сторон, прямо неурегулированные настоящим Договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.
	4. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Перечень договоров аренды/субаренды;

Приложение № 2 Форма Акта приема-передачи к Договору купли-продажи недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_года;

Приложение №3 Условия аккредитива**(при наличии аккредитива**).

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:****АО «РАПИД»**Местонахождение/ почтовый адрес: 121471, г. Москва, улица Гродненская, дом 3ОГРН 1107746042128ИНН 7707718840, КПП 773101001Р/с 40702810101700006629 в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», г. МоскваК/с 30101810300000000985БИК 044525985 | **ПОКУПАТЕЛЬ:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Местонахождение/почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_К/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |

 **ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Байдаков И.А./**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение №1**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ/СУБАРЕНДЫ**

В отношении недвижимого имущества заключены следующие договоры аренды/субаренды: *[актуальный перечень договоров аренды подлежит включению в настоящее приложение в дату подписания договора купли-продажи с победителем торгов].*

*1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*……*

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Байдаков И.А./**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение №2**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

**Акт приема-передачи**

**к Договору купли-продажи**

**недвижимого имущества от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_года**

**г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_**

**Акционерное общество «РАПИД»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7707718840, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1107746042128, дата государственной регистрации: 28 января 2010 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 773101001, место нахождения юридического лица: 121471, г. Москва, улица Гродненская, дом 3, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Байдакова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, 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*,* 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 «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_202\_\_ года (далее – «Договор») Продавец передает, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество (далее именуемое – «недвижимое имущество»):

- здание (назначение - нежилое здание), кадастровый номер № 77:07:0008006:1102, этажность 3, в том числе подземных 1, общей площадью 881,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3, стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),

- здание (назначение - нежилое здание), кадастровый номер 77:07:0008006:1050, этажность 2, общей площадью 759,8 кв.м, адрес (местонахождение): 121471, г. Москва, ул. Гродненская, д.3, стр.1, стоимостью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),

расположенные на земельном участке по адресу: г. Москва, ул. Гродненская, вл.3, с кадастровым номером № 77:07:0008006:1, площадью 6 038 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - деловое управление (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения).

1. Фактическое и техническое состояние недвижимого имущества соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя. 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 передал Покупателю комплекты ключей от недвижимого имущества в количестве \_\_\_\_ экз.

1. Обязательства по Договору в части передачи недвижимого имущества Покупателю, Продавцом выполнены полностью.
2. Настоящий Акт приема-передачи подписан в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Покупателя, и 1 (Один) экземпляр для Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Байдаков И.А./**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

**Приложение №3**

**к Договору купли-продажи недвижимого имущества**

**от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_**

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный;

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1* *для покрытого аккредитива* | покрытый |
| *Вариант 2* *для непокрытого аккредитива* | непокрытый |

* 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 (Акционерное общество «РАПИД», ОГРН 1107746042128*).*
* 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:

а) Договора, заключенного между Продавцом и Покупателем, содержащий штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю;

б) Выписки из ЕГРН, выданной \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по \_\_\_\_\_\_, где в графе «правообладатель» указано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «кадастровый номер объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «наименование объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; в графе «площадь объекта» указано – \_\_\_ кв.м.; в графе «адрес (местоположение) объекта» указано – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в графе «ограничение (обременение) права» указано – не зарегистрировано.

* 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.
* В случае закрытия аккредитива по причине истечения срока действия аккредитива, Покупатель обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней открыть аккредитив на тех же условиях на тот же срок.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА:**

 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Байдаков И.А./**

**ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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