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

**Договор**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

Акционерное общество Спортивно-досуговый центр «Труд», именуемое в дальнейшем «**Продавец**»,в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «ТРАСТ Недвижимость», управляющей компании Акционерного общества Спортивно-досуговый центр «Труд», Бубона Максима Сергеевича, действующего на основании Устава и Договора №ТН-89-У/ТД о передаче полномочий генерального директора от 06.10.2020, 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(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 объект незавершенного строительства (проектируемое назначение: гостиница с апартаментами квартирного типа, включая спортивно-рекреационный объект. 2 этап, степень готовности объекта незавершенного строительства: 6%, проектируемое значение площади объекта незавершенного строительства: 29 555,9 кв.м.) с кадастровым номером 77:05:0001014:5283, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Варшавское, вл.14, стр.8; вл.14, соор.6,7 (далее – «недвижимое имущество»), в том числе права и обязанности Продавца по следующим договорам:

* Договор № 02-АП-Ц-6586/13 о подключении к системам теплоснабжения от 30.12.2013 (с изменениями и дополнениями) между ПАО «МОЭК» и Продавцом.
* Договор № ИА-13-302-2023 (929670) об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 18.12.2013 (с изменениями и дополнениями) между ПАО «МОЭСК» и Продавцом.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0001014:1000, адрес земельного участка: г. Москва, Варшавское ш., вл.14, стр.8; вл.14, соор.6,7, площадь земельного участка: 10 108 кв.м. +/- 35 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1.2.17); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3) (далее – «Земельный участок»).

1.2. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 02.12.2020 (Дело №А40—34914/20-92-257)*,* о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №77:05:0001014:5283-77/051/2021-1 от 07.05.2021 в 11:36:49, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 13.05.2021 №КУВИ-999/2021-322265.

1.2.1. 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. Продавец уведомляет Покупателя, что Земельный участок поступил к Продавцу на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №М-05-030948 от 27.10.2009, номер государственной регистрации права аренды: 77-77-14/025/2009-687, дата государственной регистрации права аренды: 22.01.2010, срок на который установлено право аренды: с даты государственной регистрации до 05.02.2019. Продавец уведомляет Покупателя, что не оформил продление права аренды на Земельный участок. Покупатель после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество самостоятельно и за свой счет оформляет права на Земельный участок.

Для Земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:05:0001014:40.

Из объекта недвижимости образованы объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 77:05:0001014:4470, сведения о которых носят временный характер.

Часть Земельного участка расположена в границах объектов природных и озеленённых территорий ЮАО№45, установленных постановлением Правительства Москвы от 19.01.1999 №38 «О проектных предложениях по установлению границ Природного комплекса с их описанием и закреплением актами красных линий» (в ред. Постановления Правительства г. Москвы от 17.07.2012 №336-ПП).

Часть Земельного участка расположена в границах зоны охраняемого природного ландшафта, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 28.12.1999 №1215 «Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г. Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)».

В пределах Земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 77:05:0000000:2995, 77:05:0001020:2974, 77:05:0001014:4963.

* 1. Заключение Договора одобрено всеми необходимыми согласно законодательству Российской Федерации 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 Российской Федерации 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 недвижимое имущество не отчуждено, в споре и под арестом не состоит, права на недвижимое имущество не являются предметом судебного спора, кроме следующих обременений/ ограничений:
* ипотека в пользу Банка «ТРАСТ» (ПАО) (ОГРН 1027800000480) права аренды на Земельный участок на основании Договора об ипотеке (залоге недвижимости) oт 27.02.2017 №1415КЛ/16-И/1 (дата государственной регистрации: 15.07.2019, номер государственной регистрации: 77:05:0001014:1000-77/005/2019-3);
* аренда Земельного участка в пользу Продавца на основании Договора аренды земельного участка №М-05-030948 от 27.10.2009.
  1. До заключения Договора Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества в натуре, изучил документацию на недвижимое имущество и 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, претензий по состоянию, качеству и характеристикам приобретаемого недвижимого имущества, к документации на недвижимое имущество, **в том числе по арендным отношениям в отношении Земельного участка,** Покупатель к Продавцу не имеет. Покупатель подтверждает, что ознакомился с документацией на недвижимое имущество и Земельный участок до подписания настоящего Договора.

**2.ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

* 1. Цена недвижимого имущества составляет *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством), включая:
* Цена прав и обязанностей по Договору № 02-АП-Ц-6586/13 о подключении к системам теплоснабжения от 30.12.2013 (с изменениями и дополнениями) между ПАО «МОЭК» и Продавцом *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).
* Цена прав и обязанностей по Договору № ИА-13-302-2023 (929670) об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 18.12.2013 (с изменениями и дополнениями) между ПАО «МОЭСК» и Продавцом *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_ копеек (в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством).
  1. Оплата по Договору осуществляется в следующем порядке:

|  |  |
| --- | --- |
| *Вариант 1 для полной предварительной оплаты* | 2.2.1.в течение 10 (Десяти) 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) в течение 10 (Десяти) 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) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Покупатель открывает аккредитив на условиях, изложенных в Приложении №2 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. 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 *\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_)* рублей \_\_\_\_\_ копеек *(в том числе НДС, исчисленный в соответствии с действующим законодательством),* засчитывается в счет оплаты цены недвижимого имущества.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены недвижимого имущества и цены передачи прав и обязанностей по договорам, указанным в п.1.1. Договора, 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.

|  |  |
| --- | --- |
| *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). |

2.7. или 2.8 (если использован *Вариант 1 Залог устанавливается*). Продавец обязуется обеспечить подачу заявления о погашении в ЕГРН записи об ипотеке Земельного участка, указанной в п.1.5 настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательств по оплате цены недвижимого имущества в полном объеме.

**3.ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

* 1. Недвижимое имущество передается Продавцом и принимается Покупателем 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 государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.

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

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**

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.

4.2. 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 позднее1 (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, а также после 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.

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. Права и обязанности Продавца по договорам, указанным в п.1.1. Договора, считаются переданными Покупателю в дату регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

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 5 (Пяти) 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 обязуются не позднее 5 (Пяти) рабочих дней устранить причины возврата и подать все необходимые документы в орган государственной регистрации прав.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

6.1. За нарушение Покупателем сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2. и п. 4.2.5 Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% (Одна сотая) процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки (в случае нарушения сроков открытия аккредитива вплоть до открытия (продления срока) аккредитива), но не более 10% от общей цены недвижимого имущества по настоящему Договору, указанной в п.2.1 Договора.

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 0,01% (Одна сотая) процента от суммы, указанной в п.2.1 Договора, за каждый день неисполнения/несвоевременного исполнения обязательств, но не более 10% от общей цены недвижимого имущества по настоящему Договору, указанной в п.2.1 Договора.

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 от исполнения Договора (расторгнуть Договор) 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.

|  |  |
| --- | --- |
| *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 №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 или 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. | |  | |

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ПРОДАВЕЦ:**  **АО СДЦ «ТРУД»**  Местонахождение/ почтовый адрес:  117105, г. Москва, ш. Варшавское, д.25А, стр.6, офис эт.1, пом.III, ком. №58  ОГРН 1057746450376  ИНН 7726518691  КПП 772601001  БИК 044525297  К/с 30101810945250000297  Р/с 40702810701480006529  в Филиале ЦЕНТРАЛЬНЫЙ  ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» | **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.**

Акционерное общество Спортивно-досуговый центр «Труд», 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*,* 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»):
   1. Объект незавершенного строительства (проектируемое назначение: гостиница с апартаментами квартирного типа, включая спортивно-рекреационный объект. 2 этап, степень готовности объекта незавершенного строительства: 6%, проектируемое значение площади объекта незавершенного строительства: 29 555,9 кв.м.) с кадастровым номером 77:05:0001014:5283, расположенный по адресу: г. Москва, ш. Варшавское, вл.14, стр.8; вл.14, соор.6,7, в том числе права и обязанности Продавца по следующим договорам:

* Договор № 02-АП-Ц-6586/13 о подключении к системам теплоснабжения от 30.12.2013 (с изменениями и дополнениями) между ПАО «МОЭК» и Продавцом.
* Договор № ИА-13-302-2023 (929670) об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 18.12.2013 (с изменениями и дополнениями) между ПАО «МОЭСК» и Продавцом.
  1. Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0001014:1000, адрес земельного участка: г. Москва, Варшавское ш., вл.14, стр.8; вл.14, соор.6,7, площадь земельного участка: 10 108 кв.м. +/- 35 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1.2.17); участки размещения жилищно-коммунальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3) (далее – «Земельный участок»).

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. Продавец уведомляет Покупателя, что Земельный участок поступил к Продавцу на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №М-05-030948 от 27.10.2009, номер государственной регистрации права аренды: 77-77-14/025/2009-687, дата государственной регистрации права аренды: 22.01.2010, срок на который установлено право аренды: с даты государственной регистрации до 05.02.2019. Продавец уведомляет Покупателя, что не оформил продление права аренды на Земельный участок. Покупатель после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество самостоятельно и за свой счет оформляет права на Земельный участок.

2. 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 – № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Одновременно с подписанием настоящего Акта приема-передачи Продавец передал 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, и 1 (Один) экземпляр для Продавца.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**ОТ ПРОДАВЦА: ОТ ПОКУПАТЕЛЯ:**

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

Приложение №2

к Договору купли-продажи недвижимого имущества

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

**УСЛОВИЯ АККРЕДИТИВА**

* Вид аккредитива: безотзывный; покрытый.
* Срок аккредитива: 60 календарных дней с даты открытия аккредитива.
* Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
* Банк-эмитент: *Банк-эмитент по аккредитиву из топ-50 по объему капитала согласно данным рейтингового агентства РИА Рейтинг (прим: рейтинг доступен на сайте агентства:* [*https://riarating.ru/banks/*](https://riarating.ru/banks/)*) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 «Спортивно-досуговый центр «Труд», ИНН 7726518691, КПП 770901001, ОГРН 1057746450376, БИК 044525297, к/с 30101810945250000297, р/с 40702810701480006529 в Филиале ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ).
* 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, содержащего штамп (отметку) о государственной регистрации перехода права собственности недвижимое имущество к Покупателю;

б. Выписки из ЕГРН, выданной Росреестром, подтверждающей переход права собственности на недвижимое имущество к Покупателю. Выписка из ЕГРН должна содержать подпись и печать регистрирующего органа либо должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью

* 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 5 (Пять) 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:**

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