**ДОГОВОР**

**купли-продажи недвижимого имущества № ДКП-1**

город \_ «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ТРК-КРАСНОГОРСК»,** зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службой по г. Красногорску Московской области, запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 25 августа 2010 года с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН) 1105024005350, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5024114380, адрес (место нахождения): Российская Федерация, , в лице Генерального директора **Лучкова Андрея Петровича** \_ года рождения, зарегистрированного по адресу: \_, улица \_, дом \_, паспорт \_, выдан \_ \_ \_ года, код подразделения \_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**\_**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, а вместе именуемыми **«Стороны»,**

заключили настоящий Договор (именуемый в дальнейшем «Договор», «настоящий Договор») на основании Протокола о результатах проведения торгов в электронной форме по продаже имущества № \_\_\_\_от \_ года на электронной площадке https://lot-online.ru (идентификационный номер РАД-\_) (далее по тексту именуемые «Торги») о нижеследующем:

# ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

# Термины, использованные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

**«Гарантии Продавца»** имеет значение, предусмотренное в пункте 8.2 Договора;

**«Дата Договора»,** включая любые ссылки на **«дату настоящего Договора»,** означает дату подписания Договора Сторонами, указанную на первой странице Договора;

**«Дата Гарантий»** имеет значение, предусмотренное в пункте 8.2 Договора;

**«Движимое имущество»** означает имущество, указанное в Приложении № 3 к Договору;

**«Договоры аренды»** означает договоры аренды Земельных участков, указанных в п.2.3.1 Договора;

**«Договоры с Эксплуатирующими организациями»** означает договоры между Продавцом и Эксплуатирующими организациями на обслуживание Объектов недвижимости, обеспечение Объектов недвижимости коммунальными услугами и энергоснабжением Объектов недвижимости, перечень которых приведен в Приложении № 2 к Договору;

**«ЕГРН»** означает Единый государственный реестр недвижимости;

**«Земельные участки»** означает земельные участки, указанных в п.2.2.1 Договора;

«**НДС**» означает налог на добавленную стоимость;

**«Обременения»** означает любые обременения (ограничения) права собственности Продавца на Объекты недвижимости и/или Движимое имущество и/или право аренды Земельных участков, существующие на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости или возникшие после такой даты, но в связи с обстоятельствами, возникшими до такой даты, включая, но не ограничиваясь: любые зарегистрированные или незарегистрированные права залога, аренды, арест, удержание, опцион, права преимущественной покупки и приобретения, права или доли участия третьих лиц, либо другие обременения (ограничения) на передачу, использование или распоряжение (в том числе на снос Объектов недвижимости), установленные соглашением, договором, односторонним обязательством, судебным актом, применимым законодательством и/или подзаконными актами Российской Федерации, г. Москвы , Московской области, в отношении Объектов недвижимости и/или права аренды Земельных участков;

**«Объекты недвижимости»** имеет значение, предусмотренное пунктом 2.2 Договора;

**«Передаточный акт»** означает передаточный акт в отношении передачи Объектов недвижимости и Движимого имущества Продавцом Покупателю, который будет составлен по форме, содержащейся в Приложении №1 к Договору;

**«Покупатель»** имеет значение, определенное в преамбуле Договора;

**«Продавец»** имеет значение, определенное в преамбуле Договора;

**«Расходы на эксплуатацию»** имеет значение, предусмотренное в пункте 7.1 Договора;

**«Регистрирующий орган»** означает Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра по Московской области);

**«Цена покупки»** имеет значение, предусмотренное в пункте 3.1 Договора;

**«Эксплуатирующие организации»** означает совместно организации, указанные в Приложении № 2 к Договору.

# Для целей Договора:

1. заголовки статей и приложений Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны считаться частью Договора или использоваться для определения намерений Сторон Договора;
2. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или Приложение Договора;
3. все Приложения к Договору являются неотъемлемой частью Договора.

# ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

# Продавец обязуется передать в собственность Покупателю Объекты недвижимости, указанные в пункте 2.2 Договора, и Движимое имущество, указанное в Приложении № 3 к Договору, а Покупатель обязуется принять Объекты недвижимости и Движимое имущество и уплатить за них Цену покупки в соответствии с условиями Договора.

# По Договору Продавец передает в собственность Покупателю следующие Объекты недвижимости (далее – «Объекты недвижимости»):

# Объект 1: Коммерческий центр, назначение: нежилое, 6-этажный, общая площадь 20 901,6 кв.м, инв. № 46:2233:002:000310880:001, лит. А, расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Красногорск, город Красногорск, улица Знаменская, дом 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2417 находящееся в собственности Продавца, о чем 10.01.2013г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/129/2012-100;

# Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ по Объекту 1 от \_., являющейся приложением к Договору.

# Объект 2: Здание, назначение: нежилое здание, общей площадью 24 094,4 кв.м, количество этажей: 5, в том числе подземных: 1, расположенное по адресу: Московская область, р-н Красногорский, г Красногорск, ул Знаменская, д 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:7364 находящееся в собственности Продавца, о чем 10.08.2015 г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50/001-50/001/004/2015-7356/1;

# Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 2 от \_ , являющейся приложением к Договору;

# Объект 3: Сооружение, наименование: ливневая канализация, дренаж, назначение: водоотведение, общей протяженностью 983 м., инв. № 46:223:002:000310880:0002, лит. I, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2421 находящееся в собственности Продавца, о чем 30.01.2014г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/112/2013-049;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 3 от \_ , являющейся приложением к Договору;

# Объект 4: Сооружение, наименование: газопровод среднего давления, назначение: нежилое, общей протяженностью 277 метров, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Красногорский, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:7362, находящееся в собственности Продавца, о чем 01.09.2015г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/011/2015-2398/1;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 4 от \_ , являющейся приложением к Договору;

# Объект 5: Сооружение, наименование: теплоснабжение, назначение: теплоснабжение, общей протяженностью 159 метра, инв. № 46:223:002:00310880:0005, лит. IV, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010304:1685, находящееся в собственности Продавца, о чем 30.01.2014г. в ЕГРН сделана запись регистрации 50-50-11/136/2013-141;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 5 от \_ , являющейся приложением к Договору.;

# Объект 6: Сооружение, наименование: канализация, назначение: канализование, общей протяженностью 234 метра, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, улица Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2420, находящееся в собственности Продавца, о чем 30.01.2014г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/136/2013-139;

# Ограничения (обременения): Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 6 от \_ , являющейся приложением к Договору;

# Объект 7: Сооружение, наименование: электроснабжение, назначение: электроснабжение, общей протяженностью 115 метров, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2419, находящееся в собственности Продавца, о чем 30.01.2014г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/136/2013-140;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 7 от \_ , являющейся приложением к Договору;

# Объект 8: Сооружение, наименование: газопровод низкого давления, назначение: нежилое, общей протяженностью 30 метров, расположенное по адресу: Московская область, р-н. Красногорский, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:7361, находящееся в собственности Продавца, о чем 01.09.2015г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/011/2015-2397/1;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 8 от \_ , являющейся приложением к Договору

# Объект 9: Подстанция ТП-14076, назначение: нежилое, общая площадь 21,7 кв.м., инв.№ 46:223:002:00310880:0008, лит. Б, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2416, находящееся в собственности Продавца, о чем 30.01.2014г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/112/2013-050.

# Ограничения (обременения):не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 9 от \_ , являющейся приложением к Договору.

# Объект 10: Сооружение, наименование: автостоянка, назначение: транспортное, наименование: автостоянка, общей площадью 9 490 кв.м, инв. № 46:223:002:00310880:006, лит. V, расположенное по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2415, находящееся в собственности Продавца, о чем 30.01.2014г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/136/2013-142;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 10 от \_, являющейся приложением к Договору.

* + 1. Объект 11: МРП7000, назначение: нежилое, площадь 2,6 кв.м.,расположенное по адресу: Московская область, р-н. Красногорский, г. Красногорск, ул. Знаменская, д. 5, с кадастровым номером: 50:11:0010104:2415, находящееся в собственности Продавца, о чем 03.03.2016г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50/011-50/011/005/2016-785/1;

# Ограничения (обременения): не зарегистрировано в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_по Объекту 11 от \_, являющейся приложением к Договору.

# Объекты недвижимости расположены на Земельных участках. Одновременно с регистрацией права собственности Покупателя на Объекты недвижимости Покупатель приобретает право пользования Земельными участками в рамках статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Объекты 2, 4 располагаются на Земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:6446, общая площадь 616 +/-9 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения торгового комплекса, местоположение: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, Коммунальный квартал, у д.3, принадлежащем Продавцу на основании: Договора долгосрочной аренды № 93 от 02.06.2015го чем 23.06.2015г. в ЕГРН внесена запись регистрации № 50-50/011-50/011/005/2015-4904/.

Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ , являющейся приложением к Договору.

Объекты 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, располагаются на Земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:566, общая площадь 1 200 +/-12 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра, местоположение: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, Коммунальный квартал, д. 3, принадлежащем Продавцу на основании:

Договора долгосрочной аренды № 524 от 06.09.2011г. ,о чем 28.10.2011г. в ЕГРН сделана запись регистрации № 50-50-11/097/2011-054

Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ , являющейся приложением к Договору.

Объекты 2, 10 располагаются на Земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:7475, общая площадь 2 144 +/-8 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под размещение торгового комплекса, местоположение: Московская область, р-н Красногорский, г Красногорск, принадлежащем Продавцу на основании:

Договора долгосрочной аренды № 127 от 03.07.2017г., о чем 08.09.2017г. в ЕГРН внесена запись регистрации № 50:11:0010104:7475-50/011/2017-2.

Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ , являющейся приложением к Договору.

Объекты 1, 3, 6, 10, располагаются на Земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:7473, общая площадь 7 067 +/- 15 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: проектирование, строительство и эксплуатация коммерческого центра, местоположение: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, принадлежащего Продавцу на основании:

Основного договора долгосрочной аренды № 420 от 24.08.2000г. заключенный ,о чем 28.11.2000г. в ЕГРН внесена запись регистрации № 50-50-7.2000-347, договора от 21.10.2010г. по передачи прав и обязанностей по договору аренды № 420 от 24.08.2000г. о чем 09.12.2010. в ЕГРН внесена запись регистрации № 50-50-11/089/2010-359.

Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ , являющейся приложением к Договору.

Объекты 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11 располагаются на Земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:7478, общая площадь 7 308 +/- 15 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения торгового комплекса, местоположение: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, принадлежащем Продавцу на основании:

Договор долгосрочной аренды № 123 от 03.07.2017г. о чем 04.10.2017г. в ЕГРН внесена запись регистрации № 50:11:0010104:7478-50/011/2017-,

Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ , являющейся приложением к Договору.

Объекты 2, 4, 10, располагаются на Земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:474, общая площадь 9 800 +/- 35 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под размещение многофункционального торгово-офисного комплекса, местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир на ул. Знаменская (Волоколамское шоссе). Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Красногорский, г. Красногорск., принадлежащем Продавцу на основании:

Договора долгосрочной аренды № 248 от 27.05.2008г. о чем 08.11.2013г. в ЕГРН внесена запись регистрации № 50-50-11/048/2008-052.

Ограничения (обременения): в соответствии с выпиской ЕГРН № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ , являющейся приложением к Договору.

# Покупатель приобретает у Продавца Объекты недвижимости вместе со всеми неотделимыми улучшениями, инженерным оборудованием и коммуникациями (если таковые имеются), установленными в Объектах недвижимости и / или находящимися за пределами Объектов недвижимости и используемыми для эксплуатации исключительно Объектов недвижимости, стоимость которых включена в Цену Покупки. Продавец обязан одновременно с передачей Объектов недвижимости передать Покупателю все относящиеся к таким неотделимым улучшениям,и инженерному оборудованию и коммуникациям и имеющиеся у Продавца документы (технические и кадастровые паспорта, инструкции по эксплуатации инженерного оборудования и т.п.), перечень которых указывается в Передаточном акте, Продавец настоящим подтверждает, что у него отсутствуют иные документы, не указанные в Передаточном акте.

# Право собственности на Объекты недвижимости возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости в ЕГРН. Право собственности на Движимое имущество возникает у Покупателя с момента передачи ему Движимого имущества в порядке, предусмотренном в статье 6 Договора.

# Стороны договорились, что Имущество передается Покупателю со всеми неотделимыми улучшениями, возникшими, в том числе, в результате реконструкции, переоборудования и/или перепланировки, выполненных Продавцом или третьими лицами до даты заключения настоящего Договора. Продавец согласен, что указанные неотделимые улучшения Имущества учтены в цене, приведенной в пункте 2.1. настоящего Договора.

# Объекты недвижимости передаются Покупателю подключенными к сетям инженерно-технического обеспечения по Договорам с Эксплуатирующими организациями.

# Во избежание сомнений Стороны соглашаются, что существенными условиями для Покупателя при заключении Договора являются приобретение Объектов недвижимости в совокупности (приобретение отдельных зданий, входящих в Объекты недвижимости или Движимого имущества для Покупателя интереса не представляет), а также достоверность всех заверений и гарантий Продавца, указанных в п.п. 8.3.2 – 8.3.13 Договора, на дату, указанную в п. 8.2 Договора.

# ЦЕНА ПОКУПКИ. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

# Общая цена Объектов недвижимости и Движимого имущества определена по итогам Торгов и составляет \_00 (\_) рублей, включая НДС (далее – «Цена покупки»), в том числе:

# цена Объекта 1, составляет \_ (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 2, составляет \_ (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 3, составляет 1 300 700 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 4, составляет 718 961 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 5, составляет 408 497 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 6, составляет 309 628 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 7, составляет 82 791 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 8, составляет 77 866 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 9, составляет 22 115 787 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 10, составляет 43 037 307 (\_) рублей, включая НДС;

# цена Объекта 11, составляет \_\_\_\_\_ (\_) рублей, включая НДС;

# Общая цена Движимого имущества, поименованного в Приложении № 3 к Договору, составляет 16 174 708 (\_) рублей, включая НДС, цена каждого предмета Движимого имущества указана в Приложении № 3 к Договору.

# Оплата Цены покупки осуществляется в следующем порядке:

# Сумма в размере 100 000 000 (сто миллионов) рублей, в том числе НДС, перечислена Покупателем в качестве задатка на счет оператора торговой площадки/организатора Торгов, в связи с участием Покупателя в электронных торгах (аукционе) по продаже Объектов недвижимости на электронной торговой площадке АО "Российский аукционный дом" (ИНН 7838430413) по адресу www.lot-online.ru и в связи с победой Покупателя в электронных торгах (аукциона)и подлежит зачету в счет оплаты Цены покупки, в дату оплаты окончательного платежа, указанной в п.3.2.5. Договора;

# Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора перечисляет на банковский счет Продавца, указанный в Договоре, вторую часть задатка в размере 25% от Цены покупки, в сумме \_\_\_ рублей, в том числе НДС;

# Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты перехода права собственности на Объекты недвижимости с Продавца на Покупателя перечисляет на банковский счет Продавца, указанный в Договоре, оплату в размере 25% от Цены покупки, в сумме \_\_\_ рублей, в том числе НДС;

# Покупатель в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты перехода права собственности на Объекты недвижимости с Продавца на Покупателя перечисляет на банковский счет Продавца, указанный в Договоре, оплату в размере 25% от Цены покупки, в сумме \_\_\_ рублей, в том числе НДС;

# Окончательный платеж в размере доплаты до 100% от Цены покупки, в сумме \_\_\_ рублей, в том числе НДС, перечисляется Покупателем в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты перехода права собственности на Объекты недвижимости с Продавца на Покупателя на банковский счет Продавца, указанный в Договоре.

# Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

# Момент исполнения: Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после регистрации в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию перехода права собственности на имущество, права собственности на Объекты недвижимости с Продавца на Покупателя и полной оплаты Цены покупки Покупателем в соответствии с разделом 3. настоящего Договора.

# ЗАЛОГ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Стороны договорились, что Объекты недвижимости до полной их оплаты находятся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате Цены покупки в полном объеме, то есть к отношениям Сторон применяться статья 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

# Стороны обязуются подать комплект документов на государственную регистрацию в Регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не ранее даты внесения Покупателем второй части задатка в соответствии с п.3.2.2. Договора.

# Стороны обязуются незамедлительно подписать любые соглашения о внесении необходимых изменений и дополнений в Договор (и Стороны обязуются предоставить копии любых других имеющихся в их распоряжении документов и необходимую информацию), которые могут быть затребованы Регистрирующим органом в целях осуществления указанной регистрации, но при этом не влияют на предмет Договора и законные интересы Сторон.

# Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, несет Покупатель в полном Объеме.

# ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

# Стороны обязуются произвести осмотр Объектов недвижимости и Движимого имущества и подписать Передаточный акт не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Договора.

# Передаточный акт оформляется Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр для Продавца и два экземпляра для Покупателя, один из которых Покупатель оставляет у себя для предоставления в Регистрирующий орган если будет необходимо. Обязательство Продавца передать Объекты недвижимости и Движимое имущество считается исполненным после подписания Сторонами Передаточного акта.

# Одновременно с передачей Объектов недвижимости и Движимого имущества по Передаточному акту Продавец обязан передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию на Объекты недвижимости.

# Одновременно с передачей Объектов недвижимости и Движимого имущества, Продавец обязуется совместно с Покупателем снять показания счетчиков коммунальных услуг (горячей и холодной воды, тепла, газа и электроэнергии), установленных в Объектах недвижимости, на дату подписания Передаточного акта, о чем делается отметка в Передаточном акте.

# Продавец обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с даты перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю обратиться с письменными запросами в Эксплуатирующие организации о предоставлении актов сверки расчетов по всем Договорам с Эксплуатирующими организациями на дату подписания Сторонами Передаточного акта, а также предоставить Покупателю оригиналы актов сверки расчетов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующих актов. Продавец обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с даты перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю обратиться с письменным запросом стороне по договорам аренды Земельных участков о предоставлении акта сверки расчетов по арендной плате за Земельные участки на дату перехода права собственности к Покупателю на Объекты недвижимости, а также предоставить Покупателю оригинал акта сверки расчетов в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты его получения. Все акты сверки расчетов должны быть заверены подписью и печатью уполномоченных лиц со стороны Продавца, а также третьих лиц, являющихся стороной по соответствующим договорам.

# Риски случайной гибели или повреждения Объектов недвижимости и/или Движимого имущества переходят к Покупателю с момента приемки Покупателем Объектов недвижимости и/или Движимого имущества по Передаточному акту.

# ОТНОШЕНИЯ С ЭКСПЛУАТИРУЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ, АРЕНДОДАТЕЛЕМ ПО ДОГОВОРУ АРЕНДЫ И АРЕНДАТОРАМИ.

# Расходы, связанные с эксплуатацией и содержанием Объектов недвижимости и Движимого имущества, согласно действующим на Дату договора Договорам с Эксплуатирующими организациями (далее – «Расходы на эксплуатацию»), начисленные после подписания Сторонами Передаточного акта, а также расходы по аренде Земельных участков, начисленные после даты регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, являются расходами Покупателя с учетом положений настоящей статьи 7 Договора.

# Расходы на эксплуатацию, начисленные до подписания Сторонами Передаточного акта, являются расходами Продавца и не подлежат компенсации со стороны Покупателя.

# Покупатель обязуется обратиться в Эксплуатирующие организации с предложением о заключении с Покупателем договоров на предоставление коммунальных услуг в отношении Объектов недвижимости (в том числе договора энергоснабжения) в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости.

# Продавец до момента переоформления всех Договоров с Эксплуатирующими организациями на Покупателя обязуется своевременно производить оплату по вышеуказанным договорам. В случае нарушения Продавцом сроков оплаты и выставления штрафов (неустоек) Эксплуатирующими организациями Покупателю после заключения с ним соответствующих договоров, Продавец обязан выплатить Покупателю вышеуказанные штрафы (неустойки) в полном размере в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Покупателя уведомления с подтверждающими документами.

# Покупатель обязуется возместить Продавцу фактически оплаченную стоимость коммунальных услуг в отношении Объектов недвижимости за период с даты подписания Сторонами Передаточного акта до даты заключения Покупателем договоров с Эксплуатирующими организациями в соответствии с п. 7.3 Договора, в случае если оплата такой стоимости будет осуществлена Продавцом до заключения Покупателем договоров с Эксплуатирующими организациями. Покупатель обязан письменно информировать Продавца о заключении Покупателем каждого из договоров с Эксплуатирующими организациями в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения соответствующего договора. Расходы подлежат возмещению Продавцу отдельно по каждому из Договоров с Эксплуатирующими организациями в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Покупателем соответствующего письменного требования от Продавца с обязательным приложением актов сверки взаиморасчетов с Эксплуатирующими организациями в соответствии с п. 6.5 Договора, а также заверенным подписью и печатью уполномоченных лиц документальным подтверждением факта оплаты Продавцом расходов, которые требуется возместить.

# Покупатель обязуется уведомить арендодателя Земельных участков по Договору аренды о смене собственника Объектов недвижимости и потребовать оформления соответствующих прав аренды Земельного участка в пользу Покупателя в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости. Покупатель обязуется уведомить Продавца о государственной регистрации права аренды Земельного участка в пользу Покупателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации, а Продавец обязуется передать Покупателю оригиналы документов, (договоров аренды Земельных участков), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Покупателя уведомления о государственной регистрации права аренды Земельного участка в пользу Покупателя и оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданного государственным органом в отношении Земельного участка, содержащей сведения об Обременении Земельного участка в виде аренды, установленного в пользу Покупателя.

# Стороны пришли к соглашению, что с даты государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объекты недвижимости, арендная плата от арендаторов Объектов недвижимости по заключенным договорам аренды, подлежит зачислению на расчетный счет Покупателя.

# В случае получения арендной Продавцом платы по Договору аренды после государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, Продавец обязан перечислить Покупателю полученную арендную плату не позднее 5 (пяти) рабочих с даты получения такой арендной платы. Стороны могут отдельным соглашением уменьшить на сумму полученной арендной платы Цену покупки за счет окончательного платежа, согласованного сторонами в п 3.2.5. Договора.

# В случае наличия у Продавца переплаты по арендной плате от Арендаторов Объектов недвижимости, в том числе состоящей из обеспечительного платежа и/или иных форм обеспечений на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю, Продавец обязан перечислить Покупателю такую переплату не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Покупателем соответствующего письменного требования от Продавца с обязательным приложением оригиналов актов сверки взаиморасчетов, подтверждающего факт переплаты. Стороны могут отдельным соглашением уменьшить на сумму переплат арендной платы по договорам аренды, в том числе состоящей из обеспечительного платежа и/или иных форм обеспечений, Цену покупки за счет окончательного платежа, согласованного сторонами в п 3.2.5. Договора.

# ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

# Заверения и гарантии Продавца, перечисленные в настоящей статье 8 Договора, являются для Покупателя существенными условиями, на которые Покупатель полагается при заключении Договора.

# Заверения и гарантии Продавца, перечисленные в настоящей статье 8 Договора (далее – «Гарантии Продавца»), действительны на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю. Продавец несет ответственность перед Покупателем по Договору за достоверность таких заверений и гарантий на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю (далее – «Дата Гарантий») в течение 12 (двенадцати) календарных месяцев с Даты Гарантий.

# Продавец настоящим заявляет и гарантирует Покупателю, что:

# Все документы в отношении Объектов недвижимости и Земельного участка, предоставленные Продавцом по Договору, являются оригиналами или надлежаще исполненными копиями с оригиналов, не имеют подчисток и исправлений;

# Продавец является юридическим лицом, надлежащим образом, зарегистрированным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

# Продавец заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для него кабальной сделкой;

# В отношении Продавца не возбуждена процедура банкротства и Продавец не имеет признаков банкротства;

# В отношении Продавца не существует каких-либо решений его акционеров, государственных органов, вступивших или не вступивших в законную силу решений суда, судебных разбирательств о ликвидации или реорганизации Продавца, введении процедур банкротства Продавца, о признании Продавца несостоятельным (банкротом), о назначении арбитражного управляющего или аналогичного лица в отношении Продавца или любого его имущества, денежных средств, прочих материальных и нематериальных активов или доходов;

# Общество владеет Объектами недвижимости и Движимым имуществом на праве собственности. Права Продавца на Объекты недвижимости и Земельные участки приобретены в соответствии с действовавшим на дату такого приобретения законодательством Российской Федерации и зарегистрированы надлежащим образом;

# Продавец наделен всеми необходимыми правами для заключения и надлежащего исполнения Договора, в том числе для составления и подписания любых документов в связи с Договором; указанные документы, после их оформления, будут создавать действительные обязательства Продавца в соответствии с их условиями;

# Продавец совершил все внутрикорпоративные действия (в том числе получил одобрения уполномоченных органов управления Продавца в порядке, установленном действующим законодательством и учредительными документами Продавца), необходимые для заключения и надлежащего исполнения Договора, иных документов, которые будут оформлены Продавцом в связи с Договором;

# На момент государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости, в отношении Объектов недвижимости отсутствуют какие-либо Обременения, за исключением обременений, указанный в п.2.2. Договора. На Дату Договора Продавцу не известно о каких-либо судебных спорах, либо предъявленных Продавцу письменных претензиях третьих лиц в отношении Объектов недвижимости. Покупатель будет уведомлен о любых судебных спорах либо предъявленных Продавцу письменных претензиях третьих лиц в отношении Объектов недвижимости и/или Земельного участка и/или права аренды Земельного участка, полученных Продавцом и/или возникших соответственно в период с Даты Договора до момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости;

# Отсутствуют основания для признания Договора недействительным полностью или в части;

# На Дату Договора, какие-либо предъявленные Продавцу письменные претензии третьих лиц либо судебные споры по границам Земельного участка, отсутствуют. Покупатель будет уведомлен о любых судебных спорах, либо предъявленных Продавцу письменных претензиях третьих лиц в отношении границ Земельного участка, полученных Продавцом и/или возникших соответственно в период с Даты Договора до момента государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости;

# Объекты недвижимости передаются Покупателю подключенными к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с Договорами с Эксплуатирующими организациями. У Продавца отсутствует задолженность по Договорам с эксплуатирующими организациями более чем за \_\_\_ (\_)отчетный период (период оплаты) по каждому из соответствующих договоров. В случае наличия какой-либо задолженности на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, Продавец обязан погасить такую задолженность в течение 10 (десяти) рабочих дней с такой даты;

# Земельные участки принадлежат Продавцу на праве долгосрочной аренды на основании Договоров аренды. Права аренды Земельных участков не уступлены, не заложены, не являются предметом спора, не находятся под арестом, не обременены правами третьих лиц, в отношении права аренды Земельного участка отсутствуют какие-либо иные Обременения, за исключением Обременений, указанных в п.2.2. Договора. У Продавца отсутствует задолженность по Договору аренды более чем за \_\_\_ () квартал. В случае наличия какой-либо задолженности на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, Продавец обязан погасить такую задолженность в течение 10 (десяти) рабочих дней с такой даты;

# Продавец гарантирует, в течении 1 (одного) месяца после исполнения Покупателем в полном объеме обязанности по полной оплате Цены покупки, освобождение занимаемых сотрудниками ООО «ТРК-Красногорск» помещений в Объекте 1 и Объекте 2 и подачу в налоговую инспекцию Московской области Заявления о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и (или) о внесении изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц в части изменения место нахождения и адреса юридического лиц (Продавца).

# Покупатель уведомляет, что права на торговый знак «ИЮНЬ», свидетельство № 319274, принадлежат ООО «РЕГИОНЫ- Финанс» ИНН 7708412195, Продавец пользуется торговым знаком «ИЮНЬ», на основании лицензионного договора о предоставлении права использования товарного знака от 03.05.2016 г.

# Продавец уведомляет, что собственными силами эксплуатирует автоматизированную газовую котельную, расположенную на крыше Объекта 2, не являющуюся опасным производственным объектом, в отношении которой получено Разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки № .3.1-8543-100-2019 от 02.04.2019 г.

# Покупатель настоящим заявляет и гарантирует Продавцу, что все ниже перечисленное соответствует действительности на Дату Договора:

# Покупатель является юридическим лицом, надлежащим образом, зарегистрированным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

# Покупатель наделен всеми необходимыми правами для заключения и надлежащего исполнения настоящего Договора, в том числе для составления и подписания любых документов в связи с настоящим Договором; указанные документы, после их оформления, будут создавать действительные обязательства Покупателя в соответствии с их условиями;

# Покупатель, подписывая настоящий договор заверяет, что не имеет никаких претензий к организации Торгов, выполнению всех применимых норм ст. ст. 447 – 449 ГК РФ в рамках подготовки к Торгам, проведению Торгов, подведению итогов Торгов и заключению сделок по итогам Торгов. Покупатель не имеет никаких оснований считать нарушенными свои права как участника Торгов, подтверждает отсутствие оснований, по которым он мог бы предъявить требование о признании Торгов недействительными (в том числе в соответствии со ст. 449 ГК РФ).

# Условия Договора определены по соглашению Сторон, которое было выражено со стороны Покупателя его действиями, направленными на участие в Торгах и на заключение Договора на условиях, указанных в документации Торгов.

# Покупатель совершил все внутрикорпоративные действия (в том числе получил одобрения уполномоченных органов управления Покупателя, в порядке, установленном действующим законодательством и учредительными документами Покупателя), необходимые для заключения и надлежащего исполнения Договора, иных документов, которые будут оформлены Покупателем в связи с настоящим Договором;

# В отношении Покупателя не возбуждена процедура банкротства, и Покупатель не имеет признаков банкротства;

# Покупатель предоставляет Продавцу заверения об обстоятельствах по смыслу статьи 431.2 ГК РФ, подтверждает и гарантирует Продавцу, что на дату подписания настоящего Договора и до даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество:

# -На Покупателя не распространяются ограничения, установленные Федеральным законом от 09.07.1999 г. № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», Федеральным законом от 29.04.2008 г. № 57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства»;

# -Бухгалтерский учет Покупателя ведется в соответствии с требованиями действующего законодательства (нормативными актами, планами счетов, положениями, методическими рекомендациями и т.д.);

# -Покупателем своевременно и в полном объеме оплачивались налоги, не имеется каких-либо требований налоговых органов об уплате либо доначислении налогов.

# Покупатель гарантирует Продавцу в срок до истечения 1 (одного) месяца после исполнения Покупателем в полном объеме обязанности по полной оплате Цены покупки, сохранение возможности доступа сотрудникам ООО «ТРК-Красногорск» в занимаемые помещения в Объекте 1 и Объекте 2 на безвозмездной основе.

# Покупатель гарантирует Продавцу одновременно с подписанием акта приема-передачи Объектов недвижимости назначить ответственного представителя (начальник газовой котельной – теплотехник) по теплотехнике и газовому оборудованию из персонала предприятия, имеющего соответствующие допуски и аттестации в Ростехнадзоре для ежедневного мониторинга – проверки – обследования – осмотра и контроля состояния автоматизированной газовой котельной, расположенной на крыше Объекта 2. С даты подписания Акта приема –передачи Объектов недвижимости – ответственность за техническое состояние и эксплуатацию указанной котельной переходит полностью на Покупателя. Во избежание отказа, остановки, аварийных ситуаций и дальнейшей бесперебойной эксплуатации теплоснабжающего оборудования рекомендуется оперативно перезаключить или заключить договор на обслуживание газовой котельной и наружного газопровода по границе зоны ответственности с компанией, имеющей аттестацию и разрешение на проведение обслуживания и ремонтных работ на котельном и газовом оборудовании

# Покупатель располагает необходимыми финансовыми ресурсами для уплаты Продавцу Цены покупки.

# Продавец не гарантирует возможность вести какую-либо деятельность на территории Земельного участка и в Объектах недвижимости. Последующее использование Объектов недвижимости и Земельного участка находится исключительно в ведении Покупателя.

# Стороны настоящего Договора заверяют, что они не признаются в целях применения Указа Президента Российской Федерации от 01 марта 2022 г. № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации» иностранными лицами, связанными с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (перечень определен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р «Об утверждении перечня иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц»), в том числе, Стороны не имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности эти государства не являются, Стороны не признаются лицами, которые находятся под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности.

# Для заключения настоящего Договора не требуется получение разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации на осуществление (исполнение) резидентами сделок (операций) с иностранными лицами в целях реализации дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации.

\_

# Стороны согласились, что Объекты недвижимости и Движимое имущество будут проданы Покупателю в физическом состоянии (как есть), существующем на Дату подписания Договора.

# РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

# Договор может быть расторгнут либо по взаимному согласию Сторон, либо по решению суда.

# В случае невыполнения Покупателем обязанности по оплате Цены покупки в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, или просрочки оплаты любого из платежей более чем на 15 рабочих дней, Продавец имеет право расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке без выплаты каких-либо компенсаций Покупателю.

# Покупатель вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в следующих случаях:

# Если несмотря на действия или бездействие Продавца в рамках пункта 10.6 Договора вследствие недостоверности Гарантии Продавца, в отношении Покупателя и/или Земельного участка и/или права аренды Земельного участка и/или Объектов недвижимости в рамках действующего законодательства установлен запрет и/или ограничение владения и/или пользования и/или распоряжения Земельным участком (его частью) и/или правом аренды Земельного участка и/или Объектами недвижимости (их частью), и такой запрет и/или ограничение не снято в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней с даты установления.

# Если, несмотря на действия или бездействие Продавца в рамках пункта 10.6 Договора, вследствие недостоверности Гарантии Продавца в отношении Земельного участка (его части) и/или права аренды Земельного участка и/или Объектов недвижимости (их части) вступившим в законную силу решением суда установлено Обременение и такое Обременение не снято в течение 180 (ста восьмидесяти) календарных дней с даты вступления решения суда в законную силу.

# В случае расторжения Договора по пункту 9.2 Договора, Договор будет считаться расторгнутым в дату получения Стороной, нарушившей условия Договора, уведомления от другой Стороны, при соблюдении условий письменного уведомления, предусмотренных статьей 11 Договора.

# При расторжении Договора, Продавец обязан вернуть Покупателю все денежные средства, полученные от Покупателя по Договору, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней, а Покупатель обязан вернуть Продавцу Объекты недвижимости в состоянии, в котором они находились в момент передачи их Покупателю, с учетом нормального износа и без Обременений, за исключением Обременений, которые могут быть установлены вследствие недостоверности Гарантий Продавца, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней и осуществить необходимые действия для перерегистрации права собственности на Объекты недвижимости с Покупателя на Продавца.

# Кроме того, Сторона, нарушение обязательств или недостоверность гарантий и заверений которой стала причиной расторжения Договора, обязана уплатить другой Стороне неустойку в размере двойной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день возврата Покупателю денежных средств, полученных по Договору, от Цены покупки за каждый день с даты уплаты Покупателем Цены покупки пропорционально части оплаты до даты возврата Покупателю денежных средств, полученных по Договору.

# В случае признания Договора недействительным по причине недостоверности заверений и гарантий Покупателя, перечисленных в п. 8.4 Договора, Продавец не обязан компенсировать Покупателю какие-либо убытки, оплачивать неустойки, проценты за пользование чужими денежными средствами, иные платежи или любые иные суммы, а Покупатель не вправе требовать уплаты вышеуказанных сумм.

# ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОСТОВЕРНОСТИ ГАРАНТИЙ

# В случае обнаружения Покупателем в срок не позднее 12 (двенадцати) календарных месяцев с Даты Гарантий недостоверности Гарантий Продавца, Покупатель имеет право обязать Продавца устранить последствия недостоверности в соответствии с порядком, описанным далее.

# Покупатель обязан направить Продавцу письменную претензию о недостоверности Гарантий Продавца в минимальный разумный срок после того, как Покупателю стало известно о фактах, свидетельствующих о недостоверности Гарантий Продавца, либо о существенных фактах, которые могут свидетельствовать о недостоверности Гарантий Продавца.

# Покупатель принимает все разумные меры в целях уменьшения любых убытков или обязательств, которые могут возникнуть вследствие недостоверности Гарантий Продавца.

# Покупатель обязуется оказать Продавцу разумное содействие в устранении последствий недостоверности Гарантий Продавца.

# Если Покупателю становится известно об обстоятельствах, свидетельствующих, по мнению Покупателя, о недостоверности любой из Гарантий Продавца, он обязан:

# - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда Покупателю стало известно об обстоятельствах, свидетельствующих, по мнению Покупателя, о недостоверности любой из Гарантий Продавца, письменно уведомить об этом Продавца, сообщив необходимые подробности, чтобы дать Продавцу возможность точно оценить сложившуюся ситуацию;

# - если того потребует Продавец, предоставить ему возможность самостоятельно устранить последствия такой ситуации с учетом интересов Покупателя, в том числе путем ведения юридического сопровождения любых действий в такой ситуации, для чего Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления требования Продавца обязуется предоставить документы, из которых Покупатель узнал о недостоверности гарантии (в том числе любые иски, заявления, требования и иные документы третьих лиц);

# - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента поступления требования Продавца обеспечить выдачу Покупателем доверенности с правом передоверия на срок 2 (два) года указанным в соответствующем требовании Продавца лицам, в том числе с правом Продавца совместно с Покупателем определять правовую позицию и осуществлять все процессуальные действия в рамках досудебного и судебного разбирательства;

# - в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления запроса Продавца представлять Продавцу по его запросу все документы, необходимые Продавцу для определения правовой позиции и осуществления процессуальных действий в рамках досудебного и судебного разбирательства.

# Продавец имеет право взять на себя урегулирование последствий недействительности Гарантий Продавца с учетом интересов Покупателя и ведение соответствующего спора или споров за свой счет. Во избежание сомнений, Продавец не несет ответственности в связи с каким-либо требованием Покупателя по Гарантиям Продавца в случае отказа Покупателя предоставить Продавцу право взять на себя урегулирование такого требования и ведения соответствующего спора или споров с учетом интересов Покупателя и/или неоказания Покупателем содействия Продавцу в соответствии с положениями настоящего пункта 10.4 Договора.

# Если Покупатель получил от третьего лица какое-либо имущество в связи с недостоверностью Гарантий Продавца, то сумма требования к Продавцу в связи с недостоверностью Гарантий Продавца уменьшается на стоимость фактически полученного имущества от такого третьего лица. Покупатель не имеет права взыскивать убытки или иным образом получать компенсацию или возмещение по Договору или иному договору, заключенному Сторонами, более одного раза в отношении одного и того же требования или ряда взаимосвязанных требований по Гарантиям Продавца.

# В случае получения Продавцом от Покупателя письменной претензии о недостоверности Гарантий Продавца в соответствии с п. 10.2 Договора, Продавец обязан устранить выявленные последствия недостоверности Гарантий Продавца одним из нижеуказанных способов на свое усмотрение и уведомить Покупателя письменно о выбранном способе в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменной претензии:

# устранить последствия недостоверности Гарантий Продавца за свой счет без ущерба интересам Покупателя в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с наиболее поздней из двух дат: (а) даты получения Продавцом от Покупателя письменной претензии о недостоверности Гарантий Продавца по предварительному письменному согласованию с Покупателем и (б) даты вступления в силу решения уполномоченного государственного органа или решения суда, в котором зафиксирована недостоверность любой из Гарантий; либо

# согласовать с Покупателем в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Продавцом письменной претензии от Покупателя о недостоверности Гарантий Продавца иной способ устранения последствий недостоверности Гарантий Продавца.

# С учетом положений пункта 10.5 Договора, Продавец обязуется возместить Покупателю сумму убытков в виде реального ущерба, которая будет взыскана с Покупателя третьими лицами на основании вступившего в законную силу решения компетентного суда и/или вступившего в силу решения государственного органа, в связи с обстоятельствами и событиями, возникшими или имевшими место до Даты Гарантий и свидетельствующими о том, что та или иная Гарантия Продавца является недостоверной, в течение срока, указанного в п. 10.1 Договора, в полном объеме, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного уведомления от Покупателя.

# Во избежание сомнений, убытки в виде реального ущерба подлежат возмещению Продавцом только в случае, если у Покупателя возникли обязанности, которые не могли бы возникнуть или существовать при достоверности Гарантий Продавца, и при этом убытки в виде реального ущерба, подлежащие возмещению, в свою очередь, возникли в результате исполнения Покупателем таких обязанностей.

# Срок устранения последствий недостоверности Гарантий Продавца продляется на срок судебного оспаривания Продавцом обстоятельств, повлекших недостоверность Гарантий (требований третьих лиц, решений уполномоченных органов и пр.), если такое судебное оспаривание явилось основанием для приостановления действия указанных обстоятельств.

# Максимальная совокупная ответственность Продавца в отношении требований по Гарантиям Продавца не может превышать  \_ (\_) рублей.

# В случае несвоевременного возмещения, предусмотренного в пункте 10.7 Договора, Продавец обязан выплатить Покупателю неустойку в размере двойной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Для исключения сомнений Стороны подтверждают, что ограничение, установленное пунктом 10.9 Договора, не распространяется на настоящий пункт Договора.

# В случае нарушения Покупателем сроков, указанных в пункте 5.1 Договора, Покупатель по письменному требованию Продавца обязан выплатить Продавцу неустойку в размере 10% (Десять процентов) годовых от Цены покупки до даты надлежащего исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных в пункте 5.1 Договора.

# В случае нарушения Продавцом сроков, указанных в пункте 5.1 Договора, Продавец по письменному требованию Покупателя обязан выплатить Покупателю неустойку в размере 10% (Десять процентов) годовых от Цены покупки до даты надлежащего исполнения Продавцом обязательств, предусмотренных в пункте 5.1 Договора.

# В случае расторжения Договора в соответствии с п. 9.2 Договора, Покупатель по письменному требованию Продавца обязан выплатить Продавцу неустойку в размере 5% (Пять процентов) от Цены покупки.

# УВЕДОМЛЕНИЯ

# Уведомления, требования, согласия и иные сообщения в связи с Договором:

1. должны быть выполнены в письменной форме;
2. должны быть адресованы Генеральному директору (или иному лицу, указанному Стороной-получателем сообщения впоследствии);
3. должны быть вручены или доставлены курьером или заказным почтовым отправлением по адресу, указанному в пункте 11.2 Договора, или по адресу, о котором Сторона-получатель сообщения заблаговременно уведомит другую Сторону (при этом таким адресом может быть только адрес в городе Москве или Московской области, Российская Федерация).

# Адреса Сторон:

1. Сообщения Продавцу направляются по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Сообщения Покупателю направляются по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# Уведомление, требование, согласие, иное сообщение, направляемое в рамках Договора, считается полученными в следующую дату:

# при использовании почтовой связи, службы экспресс-доставки или телеграммы – в дату уведомления о вручении отправления получающей Стороне или в дату, указанную в соответствующей отметке при возврате отправления Стороне-отправителю вне зависимости от причины возврата (в том числе в случаях отказа Стороны-адресата от получения отправления, отсутствия Стороны-адресата по указанному адресу, истечения срока хранения отправления);

# при использовании курьерской связи или передаче под роспись – в дату отметки о получении получающей Стороной соответствующего сообщения/уведомления/извещения.

# КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

# Каждая из Сторон обязуется в течение трех лет с Даты Договора не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора, и не раскрывать любым третьим лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, относящуюся к Договору, которая составляет коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работы для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности такой информации (в частности, к такой информации относится размер платы, а также иные условия Договора). Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

# если информация используется Сторонами в целях выполнения своих обязательств по Договору; или

# если информация получена из официальных и/или иных открытых источников; или

# в случаях и объеме, предусмотренных законодательством Российской Федерации; или

# если любая Сторона раскрывает такую информацию своим аффилированным лицам, партнерам по совместному предприятию, а также юридическим и иным консультантам, однако, в каждом случае, только после получения от таких лиц письменных обязательств не распространять полученную информацию; или

# по письменному согласию Сторон.

# Вышеуказанные требования не распространяются на случай раскрытия информации по запросу уполномоченных органов или организаций в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

# При нарушении одной из Сторон обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, такая Сторона будет обязана возместить пострадавшей Стороне вызванные этим нарушением убытки.

# ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

Ни одна из Сторон не вправе передать свои права и обязанности по Договору без предварительного письменного согласия другой Стороны.

# ЭКЗЕМПЛЯРЫ ДОГОВОРА

Договор подписан на русском языке в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для Регистрирующего органа.

# СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

# ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

# Применимым правом по Договору является законодательство Российской Федерации.

# Любой спор, разногласие или требование, возникающие из или в связи с Договором, либо его нарушение, прекращение или недействительность, будут разрешаться путем переговоров Сторон в досудебном порядке. В случае, если Стороны не урегулировали спор в течение 30 (тридцати) дней с момента получения извещения одной из Сторон о возникновении спора, разногласия или требования, то такой спор должен быть разрешен в Арбитражном суде г. Москвы.

# ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Договор представляет собой полное соглашение Сторон, и никакие гарантии или договоренности, устные или иные, между Сторонами, не отраженные в Договоре, не имеют силы и не являются действительными.

# Если какое-либо условие или положение Договора будет признано недействительным, это не влечет недействительности остальных условий и положений Договора. Стороны обязуются внести соответствующие изменения в Договор (без пересмотра существенных условий и положений настоящего Договора) с целью достижения экономического результата, максимально приближенного к первоначальному намерению Сторон.

# Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 Гражданского кодекса Российской Федерации), не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.

# Сторона не будет нести ответственность за неисполнение или задержку в исполнении своих обязательств по Договору, если такое неисполнение вызвано форс-мажорными обстоятельствами, возникшими после Даты Договора, при условии, что освобождение от ответственности относится исключительно к тем обязательствам, которые были непосредственно затронуты такими форс-мажорными обстоятельствами, и что такое освобождение от ответственности применяется только на период существования таких форс-мажорных обстоятельств. В данном пункте под форс-мажорными обстоятельствами понимаются чрезвычайные события или обстоятельства, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, включая, но не ограничиваясь, восстание, бунт, войну, революцию, враждебные действия со стороны национальных вооруженных сил, гражданскую войну, акт террора или саботажа, пожар, наводнение, землетрясение или любое другое стихийное бедствие, а также национализацию, экспроприацию или конфискацию средств как Продавца, так и Покупателя в России и иные обстоятельства вне разумного контроля Стороны, при условии, что нехватка денежных средств не будет являться форс-мажорным обстоятельством.

# Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами.

# К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

# Приложение №1 – Передаточный акт (форма);

# Приложение №2 – Перечень договоров с Эксплуатирующими организациями;

# Приложение №3 – Перечень Движимого имущества

# Выписки ЕГРН \_№ дата (на дату договора будут указаны все выписки на ОКС и ЗУ).

# РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

# ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Подписано от имени Продавца  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Подписано от имени Покупателя  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

П**риложение № 1 к Договору №ДКП-1**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ**

**(ФОРМА)**

г. Москва \_\_\_\_ 20\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью «ТРК-КРАСНОГОРСК»,** зарегистрированное \_года за регистрационным номером \_ Кем , запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена --- с присвоением основного государственного регистрационного номера (ОГРН)\_\_, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) 5024114380, адрес (место нахождения): Российская Федерация, , в лице Генерального директора **Лучкова Андрея Петровича** \_ года рождения, зарегистрированного по адресу: \_, улица \_, дом \_, паспорт \_, выдан \_ \_ \_ года, код подразделения \_, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**\_**, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, а вместе именуемыми **«Стороны»,**

вместе именуемые «Стороны», составили настоящий Передаточный акт (далее - «**Передаточный акт**») о нижеследующем:

1. **Описание имущества**

В соответствии с условиями Договора купли-продажи от \_\_.\_\_.20\_\_\_ г., подписанного между Продавцом и Покупателем (далее - **«Договор»),** Продавец передал, а Покупатель принял:

1.1. **Объекты недвижимости**:

# \_

* 1. **Движимое имущество**:
     1. \_\_
  2. **Документы, относящиеся к Объектам недвижимости и Движимому имуществу, согласно Описи к настоящему передаточному акту.**

1. **Прочие условия**
2. Покупатель подтверждает, что претензий к качеству указанного имущества не имеет.
3. Настоящий Передаточный акт, после его подписания обеими Сторонами, является неотъемлемой частью Договора.
4. Передаточный акт подписан Сторонами в трех экземплярах: один экземпляр для Продавца и два – для Покупателя.
5. **Показания счетчиков**

Показания счетчиков коммунальных услуг, установленных в Объектах недвижимости [*горячей и холодной воды, тепла, газа и электроэнергии, в зависимости от ситуации*].

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Продавца  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | От имени Покупателя  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Форма согласована

|  |  |
| --- | --- |
| От имени Продавца  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | От имени Покупателя  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 2 к Договору №ДКП-1**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Перечень договоров "ТРК-Красногорск" ООО с эксплуатирующими организациями** | | |  |
|  |  |  |  |  |
| **№** | **Контрагент** | **ИНН** | **Номер договора** | **Предмет договора** |
| 1 | "Водоканал" АО | 5024022700 | 1366 от 15.08.2018 | Водоснабжение и водоотведение |
| 2 | "ЭнергоПрофит" ООО | 7708341064 | ЭП-01/2019 от 18.02.2019 | Электроснабжение |
| 3 | "Художественная галантерея" АО | 5024011120 | 1/13 от 01.08.13 | Теплоснабжение |
| 4 | "РУЗСКИЙ РО" ООО | 5017115922 | РРО-2022-9212526 от 20.01.2022 | Обращение с твердыми коммунальными отходами |
| 5 | "КЭМ" ООО | 9701006790 | 222 от 29.09.2018 | Техническое обслуживание газовой крышной котельной, наружного газопровода |
| 6 | "Подъем" ООО | 7105516532 | 202-01/77 от 28.03.2022 | Техническое обслуживание лифтов и эскалаторов |
| 7 | "Галифакс" ОП" ООО | 7743130669 | 23381-TOGF-03-P-10-1513  от  01.01.2018 | Техническое обслуживание средств охраны |
| 8 | ОВО по Красногорскому району-филиал ФГКУ УВО ГУ МВД России по Моск.обл. | 5012074888 | 35/12 от 15.11.2012 | Техническое обслуживание средств сигнализации |
| 9 | Мусихина И.О. ИП | 500708390249 | 04/21 от 01.01.2021 | Услуги комплексной уборки |
| 10 | "РЕКАНТА" ООО | 5029244471 | ТРК-2022 от 01.11.2022 | Аренда ковровых покрытий |
| 11 | "Атлантис сервис " ООО | 7708393055 | К 05-22 от 23.09.2022 | Техническое обслуживание систем канализации |
| 12 | "Мособлгаз" АО | 5000001317 | А-291 от 18.5.16г. | Техническое обслуживание газопровода |
| 13 | "Мособлгаз" АО | 5000001317 | дог.№20/3687-15 от 01.05.2015г. | ТО и диагностика узлов измерения |
| 14 | "КОРУНД-ЭРГО" ООО | 7705310928 | дог.№2ТО/06-2022 от 16.06.2022г. | Техническое обслуживание автоматических раздвижных дверей |
| 15 | "КОРУНД-ЭРГО" ООО | 7705310928 | 1-08 от 23.08.2022 | Проведение измерений и испытаний параметров электробезопасности электросетей |
| 16 | "ЛЕД Ремонт" ООО | 7725675740 | 19/02/22-АО от 20.07.2022 | Техническое обслуживание светодиодного экрана |
| 17 | Лебедев Р.Е. ИП | 502407574528 | 129/ТО от 01.01.2022 | ТО систем автоматизации и управления вентиляционными установками |
| 18 | "Иннова Сервис" ООО | 5024132189 | 210/2015-ТО/ПС от 25.06.15 | Техническое обслуживание   автоматической пожарной сигнализации |
| 19 | "Агентсво профессиональной безопастности XXI  век" Частное охранное  предприятие ООО | 5029080953 | 1/20 от 13.05.2020 | Услуги охраны |
| 20 | ИНДУСТРИЯ СЭС ООО | 5006015443 | 1511/1/22-ДТКК от 15.11.2022г | Дератизация и дезинсекция |
| 21 | "Мособлгазпоставка" ООО | 5032242379 | 2110-НДП от 21.01.2014 | Поставка природного газа |
| 22 | Красногорское РО МОО ВДПО | 5001029509 | Дог.№ 20011-ТО от 01.01.20 | ТО противопожарной сигнализации |
| 23 | ФУА Красногорского МР | 5024002077 | Договор аренды зем. участка № 123 от 03.07.2017г. | Аренда земельного участка |
| 24 | ФУА Красногорского МР | 5024002077 | Договор аренды зем. участка № 127 от 03.07.2017 г. | Аренда земельного участка |
| 25 | ФУА Красногорского МР | 5024002077 | Договор аренды зем. участка № 248 от 27.05.2008г. | Аренда земельного участка |
| 26 | ФУА Красногорского МР | 5024002077 | Договор аренды зем. участка № 420 от 24.08.2000г. | Аренда земельного участка |
| 27 | ФУА Красногорского МР | 5024002077 | Договор аренды зем. участка № 524 от 06.09.2011г. | Аренда земельного участка |
| 28 | ФУА Красногорского МР | 5024002077 | Договор аренды зем. участка № 93 от 02.06.2015г. | Аренда земельного участка |
| 29 | РЕГИОНЫ-Финанс ООО | 7708412195 | Лицензионный договор о предоставлении права использования товарного знака от 03.05.2016. | Права использования товарного знака "ИЮНЬ" |
| 30 | "МТТ" АО | 7705017253 | 100340833 от 18.08.2022 | Услуги связи, интернет. |
| 31 | "Мобильные ТелеСистемы" ОАО | 7740000076 | 177355877575 от 02.12.2010 | Мобильная связь |
| 32 | "Центральный телеграф" АО | 7710146208 | 1.1-104548 от 22.04.13 | Интернет |
| 33 | "Доставка воды" ООО | 7721478220 | 003189-06 от 01.06.2016 | Питьевая вода |
| 34 | "Вымпелком" АО | 7713076301 | D5821 от 06.09.2012 | Интернет |

|  |  |
| --- | --- |
| **От имени Продавца**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **От имени Покупателя**  Генеральный директор  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**Приложение № 3 к Договору №ДКП-1**

**купли-продажи недвижимого имущества**

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

# Перечень Движимого имущества

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование объектов Основных средств** | **Инвентарный номер номер** | **Стоимость , в т.ч. НДС, руб.** |  |
| 1 | Аппарат теплообменный паяный АСН-230DQ-162Р-F | 08090063 | 119 702 |  |
| 2 | Вентилятор ВР-80-75-6,3-О-РН-5,5/1500/220-380 Пр0(Вытяжка Фудкорт) | 08090071 | 19 716 |  |
| 3 | Вентилятор осевой наружний 16кВт ВЦ14-46-8 | 08090045 | 1 |  |
| 4 | Вентилятор осевой наружний ВР-86-77М-Д4 | 08090046 | 1 |  |
| 5 | Дорога внутрихлзяйственная/Съезд с а/д | 000000155 | 1 |  |
| 6 | Дорога внутрихозяйственная/выезд по ул. Почтовой | 000000158 | 1 |  |
| 7 | Забор металлический | 08090027 | 251 043 |  |
| 8 | Кондиционер S36PK | 000000159 | 1 |  |
| 9 | Кондиционер Дженерал Климат//1 | 08090032 | 1 |  |
| 10 | Кондиционер Дженерал Климат//2 | 08090033 | 1 |  |
| 11 | Насос центробежный Grundfos 1 | 08090081 | 187 710 |  |
| 12 | Насос центробежный Grundfos 2 | 08090082 | 187 710 |  |
| 13 | Поручни настенные №1 | 08090042 | 1 |  |
| 14 | Поручни настенные №2 | 08090043 | 1 |  |
| 15 | Преобразователь частоты | 08090076 | 10 135 |  |
| 16 | Редуктор карусельной двери | 08090070 | 1 |  |
| 17 | Серверное оборудование | 000000156 | 1 |  |
| 18 | Система спринклерного пожаротушения | 000000153 | 14 997 887 |  |
| 19 | Теплообменник пластинчатый | 08090068 | 41 918 |  |
| 20 | Теплообменник пластинчатый ACH-230DQ | 08090078 | 217 907 |  |
| 21 | Теплообменник пластинчатый разборный Z16 | 08090075 | 91 765 |  |
| 22 | Узел учета тепловой энергии (теплосчетчик) | 000000160 | 3 787 |  |
| 23 | Узел учета ХЛВ ТРК2 | 08090044 | 1 |  |
| 24 | Шлагбаум №1 | 000000150 | 1 |  |
| 25 | Шлагбаум №2 | 000000151 | 1 |  |
| 26 | Шлагбаум №3 | 08090026 | 8 814 |  |
| 27 | Шлагбаум №4 | 08090039 | 18 300 |  |
| 28 | Шлагбаум №5 | 08090040 | 18 300 |  |
|  | **Итого** |  | **16 174 708** |  |
|  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **От имени Продавца**  Генеральный директор  Меркулов Е.В.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **От имени Покупателя**  Генеральный директор  Тихонова Т.В.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |