

ДОГОВОР № 78-03155/23
купли-продажи имущества,
находящегося в собственности города Москвы

г. Москва

27 декабря 2023 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем **Продавец**, в лице заместителя начальника **Управления приватизации городского имущества Департамента Елизаровой Надежды Анатольевны**, действующего на основании доверенности от 15 декабря 2022 г., удостоверенной **Владимировым Иваном Ивановичем**, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы **Камаловой Юлии Хамитовны**, и зарегистрированной в реестре за № 77/1955-н/77-2022-16-1009, с одной стороны, и **Индивидуальный предприниматель Козыренко Елена Игоревна**, именуемый в дальнейшем **Покупатель**, с другой стороны, именуемые вместе Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения и характеристика имущества

1.1. При заключении Договора стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;
- распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 14 сентября 2023 г. № 67834 «О приватизации объекта недвижимости по адресу: г. Москва, просп. Кутузовский, д. 30»;
- протоколом от 22 декабря 2023 г. № 21000005000000016756 об итогах аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы.

1.2. Характеристика имущества (далее – Объект приватизации): нежилое помещение площадью **123,60 кв. м**, кадастровый номер **77:07:0009005:2629**, расположенное по адресу: **г. Москва, просп. Кутузовский, д. 30**.

2. Предмет Договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель оплатить и принять Объект приватизации.

2.2. Объект приватизации находится в собственности города Москвы (запись в Едином государственном реестре недвижимости от **16 апреля 2002 г. № 77-01/08-068/2002-2169**).

2.3. Продавец гарантирует, что на дату заключения Договора Объект приватизации свободен от прав и притязаний третьих лиц, в споре или под арестом не состоит и не является предметом залога.

2.4. На дату заключения Договора Продавцу неизвестно о каких-либо обстоятельствах,

предусмотренных нормами законодательства Российской Федерации и (или) города Москвы, а равно и о правах третьих лиц, препятствующих продаже Объекта приватизации.

2.5. Здание по адресу: г. Москва, просп. Кутузовский, д. 30 обладает признаками объекта культурного наследия с наименованием «Ансамбль застройки 1930-х – 1950-х гг. «Дорогомилово», в связи с чем до принятия соответствующего решения Департаментом культурного наследия города Москвы при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных видов работ должны быть обеспечены меры по сохранности данного здания.

2.6. Покупатель ознакомлен и удовлетворен фактическим состоянием Объекта приватизации, а также согласен с условиями приватизации, указанными в лотовой документации.

2.7. Право собственности на Объект приватизации возникает у Покупателя с даты государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в установленном порядке.

2.8. При переходе права собственности на Объект приватизации к Покупателю одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания (строения, сооружения), в котором располагается Объект приватизации, в силу закона вне зависимости от ее регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

2.9. Правоотношения по использованию земельного участка, на котором располагается Объект приватизации (пункт 1.2 Договора), регламентируются статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктами 3, 4 статьи 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ.

3. Цена и порядок расчетов по Договору

3.1. Стоимость Объекта приватизации составляет **34 090 800 (тридцать четыре миллиона девяносто тысяч восемьсот) руб. 00 коп.** (протокол от 22 декабря 2023 г. № 21000005000000016756 об итогах аукциона по продаже имущества, находящегося в собственности города Москвы), включая НДС 20 % в размере **5 681 800 (пять миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот) руб. 00 коп.** (пункт 1 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации), является окончательной и пересмотру не подлежит.

3.2. Сумма ранее внесенного задатка **2 840 900 (два миллиона восемьсот сорок тысяч девятьсот) руб. 00 коп.** и засчитывается в счет оплаты Объекта приватизации.

3.3. Оставшаяся неоплаченная Покупателем часть стоимости Объекта приватизации составляет **31 249 900 (тридцать один миллион двести сорок девять тысяч девятьсот) руб. 00 коп.**

3.3.1 Сумма в размере **25 568 100 (двадцать пять миллионов пятьсот шестьдесят восемь тысяч сто) руб. 00 коп.** перечисляется Покупателем в срок не позднее 30 (тридцати)

рабочих дней с даты заключения Договора (пункт 7.1 Договора) путем перечисления безналичных денежных средств в рублях Российской Федерации по следующим реквизитам:

Получатель: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)

ИНН 7705031674

КПП 770301001

ОКТМО – номер зависит от местонахождения объекта

Банк получателя – ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва

БИК 004525988

Счет банка получателя 40102810545370000003

Счет получателя 03100643000000017300

КБК – 07111413020028000410 «Доходы от приватизации имущества, находящегося в собственности субъектов Российской Федерации, в части приватизации нефинансовых активов имущества казны»

ФЛС 67834/23-001.

3.3.2. В соответствии с пунктом 3 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации НДС 20 % в размере **5 681 800 (пять миллионов шестьсот восемьдесят одна тысяча восемьсот) руб. 00 коп.** перечисляется Покупателем как налоговым агентом в федеральный бюджет по реквизитам налогового органа по месту своей регистрации.

Факт оплаты НДС Покупатель подтверждает путем представления Продавцу копии платежного поручения с отметкой банка о принятии платежа.

3.4. В платежном поручении необходимо указывать номер и дату Договора, адрес Объекта приватизации, номер ФЛС (пункт 3.3.1 Договора), а также наименование Покупателя. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на лицевой счет Продавца.

3.5. Изменение реквизитов для перечисления денежных средств со стороны Продавца по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

3.6. Факт оплаты Объекта приватизации подтверждается выпиской (справкой) о поступлении средств в размере и сроки, указанные в Договоре.

4. Обязательства Сторон

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Оплатить в срок и в сумме, указанные в разделе 3, пунктах 5.1 и 5.2 Договора, стоимость Объекта приватизации и пени (при наступлении соответствующих случаев, предусмотренных данными пунктами).

4.1.2. Принять в течение 14 (четырнадцати) дней со дня поступления полной оплаты по Договору согласно пункту 4.1.1 Договора Объект приватизации по акту приема (передачи), который является неотъемлемой частью Договора после его подписания Сторонами

(приложение).

4.1.3. С даты принятия Объекта приватизации по акту приема (передачи) и до государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации:

4.1.3.1. Содержать его в удовлетворительном техническом и санитарном состоянии.

4.1.3.2. Нести бремя содержания (все расходы) Объекта приватизации, в том числе оплачивать все коммунальные и эксплуатационные платежи.

4.1.3.3. Не подавать заявления в Орган регистрации прав о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации.

4.1.4. Предоставить Продавцу необходимые со стороны Покупателя документы в соответствии с требованиями федерального законодательства в области государственной регистрации для осуществления Продавцом мероприятий по государственной регистрации права собственности Покупателя (пункт 4.2.3 Договора) на Объект приватизации не позднее срока, установленного пунктом 4.1.2 Договора.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Осуществлять контроль за соблюдением Покупателем обязательств по Договору.

4.2.2. Передать Покупателю Объект приватизации по акту приема (передачи), который является неотъемлемой частью Договора после его подписания Сторонами, в течение 14 (четырнадцати) дней со дня поступления полной оплаты по Договору согласно пункту 4.1.1 Договора.

4.2.3. Обеспечить направление заявления о государственной регистрации права собственности Покупателя и документов, необходимых для ее проведения в соответствии с требованиями федерального законодательства в области государственной регистрации в Орган регистрации прав при условии надлежащего исполнения Покупателем условий, установленных пунктами 4.1.2 и 4.1.4 Договора.

4.3. Покупатель вправе самостоятельно подать заявление и необходимые документы для осуществления государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект приватизации в Орган регистрации прав.

4.4. Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации несет Покупатель.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае непоступления на счет, указанный Продавцом, денежных средств в размере и в срок, указанные в разделе 3 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 1/365 (одной триста шестьдесят пятой) двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Уплата пеней не освобождает Покупателя от взятых на себя обязательств.

5.2. В случае непоступления на счет Продавца средств, указанных в разделе 3 Договора,

и (или) неоплаты пени, начисленных от данной суммы (пункт 5.1 Договора), в течение 30 (тридцати) дней с даты истечения срока оплаты или неподписания по необоснованным причинам Покупателем акта приема (передачи) в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 4.2.2 Договора, Продавец в одностороннем порядке расторгает Договор путем направления уведомления Покупателю.

При этом Договор будет считаться расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней с даты направления уведомления, а внесенная Покупателем сумма, в том числе задаток, не возвращается.

5.3. При наличии обстоятельств, предусмотренных пунктом 5.2 Договора, Договор может быть расторгнут до истечения срока, предусмотренного пунктом 5.2 Договора, по соглашению Сторон или по требованию Покупателя, но при условии предварительной полной оплаты Покупателем всех санкций, причитающихся за указанный период.

5.4. Начисление штрафных санкций осуществляется со дня, следующего за установленным по Договору днем оплаты, по день фактической оплаты или расторжения Договора согласно пункту 5.3 Договора включительно.

5.5. В случае подачи Покупателем заявления в Орган регистрации прав о приостановлении государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации при исполнении Продавцом пункта 4.2.3 Покупатель в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня направления Продавцом уведомления о таком нарушении оплачивает штраф в размере 20% от стоимости Объекта приватизации (пункт 3.1 Договора), но не менее 20% от кадастровой стоимости Объекта приватизации, действующей на дату направления данного уведомления.

При неуплате указанного штрафа в установленный срок Продавец оставляет за собой право обратиться в суд о взыскании с Покупателя соответствующего штрафа и пени, рассчитываемой в размере 1/365 (одной триста шестьдесят пятой) двукратной ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.6. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7. Покупатель с даты принятия Объекта приватизации по акту приема (передачи) (пункт 4.1.2 Договора) несет ответственность за оборудование Объекта приватизации средствами пожарной безопасности, а также несоблюдение иных требований в сфере пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации и все обязанности по содержанию, ремонту, коммунальному обслуживанию Объекта приватизации.

6. Изменение договора

6.1. Изменения и дополнения к Договору не допускаются, за исключением случаев:

6.1.1. Выявления обстоятельств, препятствующих продаже Объекта приватизации (пункт 2.4 Договора).

6.1.2. Принятия до государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации Правительством Москвы или уполномоченными органами исполнительной власти города Москвы решения об освобождении Объекта приватизации/его части/земельного участка, на котором расположен Объект приватизации, в связи с реализацией Программы реновации жилищного фонда в городе Москве и (или) изъятием/использованием части/всего земельного участка, на котором расположен Объект приватизации, для государственных или муниципальных нужд, и (или) признанием Объекта приватизации/его части/или здания (многоквартирного дома), в котором расположен Объект приватизации аварийным (ветхим) и подлежащим сносу.

6.1.3. Предусмотренных пунктом 5.3 Договора.

6.1.4. Исправления технических ошибок, допущенных в Договоре.

6.2. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в пунктах 6.1.1 и 6.1.2 Договора, такое расторжение Договора (заключение соглашения о расторжении Договора) является для Сторон обязательным.

6.3. Все действия по подписанию Договора, внесению изменений и дополнений в Договор (включая действия, предусмотренные пунктами 4.1.2, 4.2.2 и разделом 6 Договора), оформляются в форме электронного документа и подписываются Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

7. Заключительные положения

7.1. Договор вступает в законную силу с даты его подписания Сторонами. В случае, если подписание Договора Сторонами осуществлено в разные даты, датой Договора признается дата подписания Договора последней Стороной.

При этом в случае обращения Покупателя в суд с исковым заявлением о принятии решения об обязанности заключить Договор на иных условиях или об урегулировании разногласий, возникших при заключении Договора, Договор считается заключенным на условиях, указанных судом в резолютивной части решения, с даты вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Дата Договора, указанная на его первой странице, является датой направления оферты со стороны Продавца.

7.2. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие - выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.

Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

Стороны заявляют об отсутствии конфликта интересов и соблюдении установленных статьей 17 Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» антимонопольных требований к торгам.

7.3. Покупатель подтверждает, что:

- он не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения;

- у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);

- он осознает последствия нарушения условий Договора;

- им получено согласие супруги(а) на совершение сделки (для лиц, состоящих в браке) .

7.4. Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга, что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон.

7.5. Стороны заверяют друг друга, что сертификаты ключей электронных подписей Сторон являются валидными (целостными и не отозванными) на дату подписания Договора, а также будут являться таковыми на день государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации.

В случае недостоверности заверения со стороны Покупателя о валидности электронной подписи на дату государственной регистрации перехода права собственности на Объект приватизации, государственная регистрация обеспечивается силами Покупателя (пункт 4.3 Договора), а обязанность Продавца, предусмотренная пунктом 4.2.3 Договора – исполненной.

7.6. Содержание сделки, ее правовые последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, а также содержание статей 131 (регистрация недвижимости), 161 (простая письменная форма сделки), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости) Гражданского кодекса РФ, статей 34 (совместная собственность

супругов), 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (собственность каждого из супругов) Семейного кодекса РФ Сторонам известно.

7.7. Стороны подтверждают, что Объект приватизации соответствует описанию в лотовой документации, в том числе в части оговоренных недостатков по процедуре, размещенной на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru № 21000005000000016756.

8. Разрешение споров

8.1. Все споры между Сторонами подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и по праву России (применимое право).

8.2. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем следующими способами:

Покупатель:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 9 Договора;

- в Электронную приемную на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru (получатель «Департамент городского имущества города Москвы»).

Продавец:

- почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 9 Договора;

- в личный кабинет Покупателя на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru;

- в личный кабинет Покупателя в персональном рабочем разделе на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы – www.investmoscow.ru;

- электронным отправлением по адресам электронной почты Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

Покупатель подтверждает наличие доступа к личному кабинету на официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru, к личному кабинету в персональном рабочем разделе на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы – www.investmoscow.ru для получения сообщений, документов в электронном виде.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным способом подтверждающим доставку (при направлении в личный кабинет

Покупателя на Официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru и (или) в персональном рабочем разделе на Едином информационном инвестиционном портале города Москвы – www.investmoscow.ru сообщения считаются доставленными и полученными Покупателем с момента доставки в личный кабинет).

Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

9. Адреса и реквизиты Сторон

Продавец:

Департамент городского имущества города Москвы

Адрес: 123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1

ИНН 7705031674

КПП 770301001

ОГРН 1037739510423

Дата внесения записи: 08 февраля 2003 г.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве

Покупатель:

Индивидуальный предприниматель Козыренко Елена Игоревна

ИНН: 420540249606

ОГРНИП: 322774600737572

Дата внесения записи: 07 декабря 2022 г.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Паспорт: серия 32 04 № 431732, выдан 14 октября 2003 г. ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ЛЕНИНСКОГО РАЙОНА ГОРОДА КЕМЕРОВО, код подразделения 422-002

Год рождения: 18 ноября 1982 г.

Место рождения: гор. Кемерово

Пол: женский

Адрес проживания/пребывания: 127474, г. Москва, б-р Бескудниковский, д. 11, к. 1, кв. 3

Адрес электронной почты: kozyrenkoei@gmail.com

10. Подписи Сторон

От Продавца:

Заместитель начальника Управления
приватизации городского имущества

Н.А. Елизарова

От Покупателя:

ИП Козыренко Е.И.