

**Проект  
Договор купли-продажи №**

город Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Государственное бюджетное учреждение города Москвы «Жилищник района Южное Бутово», в лице \_\_\_\_\_, действующего \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

При заключении Договора Стороны руководствуются ст. 295 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», распоряжением Департамента городского имущества города Москвы \_\_\_\_\_, протоколом об итогах аукциона в электронной форме \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года и другими нормативными правовыми актами, регулирующими отношения купли-продажи.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить объект недвижимого имущества: \_\_\_\_\_, адрес (местонахождение) объекта: \_\_\_\_\_, кадастровый номер: \_\_\_\_\_, далее по тексту Договора – «**Имущество**».

2.2. Имущество принадлежит Продавцу \_\_\_\_\_.

2.3. Имущество является собственностью города Москвы, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_.

2.4. Продажа Имущества осуществляется с согласия собственника, выраженного в распоряжении Департамента городского имущества города Москвы \_\_\_\_\_.

2.5. Стоимость Имущества определена по итогам аукциона (протокол № \_\_\_\_\_ об итогах аукциона в электронной форме \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года) и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, с учетом НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (исчисленного по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 НК РФ).

2.6. Риск случайной гибели Имущества переходит к Покупателю с момента подписания акта о приеме-передаче (форма ОС-1а) в соответствии с разделом 4 Договора.

2.7. Имущество считается переданным Покупателю по настоящему Договору с момента подписания Сторонами акта о приеме-передаче (форма ОС-1а).

2.8. Обязанность по содержанию Имущества возникает у Покупателя с момента принятия Имущества.

2.9. Покупатель не вправе распоряжаться Имуществом до момента перехода к нему права собственности, в том числе передавать в залог, заключать договоры купли-продажи, мены, дарения, инвестиционные контракты, передавать в доверительное управление, вносить в качестве вклада в уставный капитал товариществ и обществ, простого товарищества, заключать предварительный договор с предметом о последующем отчуждении.

Покупатель также до момента перехода к нему права собственности не вправе осуществлять любые изменения Имущества, в том числе производить капитальный ремонт и выполнять перепланировку.

Данный пункт не является ограничительным и требует расширительного толкования понятия распоряжения и изменения Имущества.

2.10. Продавец гарантирует, что до подписания Договора Имущество никому не отчуждено, не обещано, не обременено, не заложено, под арестом и запрещением не состоит, в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц не передано.

2.11. Право собственности на Имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

### **3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Стоимость Имущества в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, с учетом НДС (исчисленного по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 НК РФ) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), оплачивается Покупателем не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента заключения Договора.

3.2. Задаток, внесенный Покупателем в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС (исчисленный по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 НК РФ) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, засчитывается в счет оплаты Имущества.

3.3. К перечислению Покупателем на счет Продавца подлежит оставшаяся денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, в том числе НДС (исчисленный по ставке, предусмотренной п. 3 ст. 164 НК РФ) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек. Сумма оплачивается единовременно в полном объеме путем перечисления безналичных денежных средств по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_

В назначении платежа должно быть указано: « \_\_\_\_\_ ».

3.4. Обязательства Покупателя по оплате Имущества, являющегося предметом Договора, считаются исполненными с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.3. Договора на расчетный счет Продавца.

### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Имущество в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента исполнения Покупателем обязательства по оплате Имущества в полном объеме, при этом Сторонами подписывается акт о приеме-передаче (форма ОС-1а).

В случае не подписания Покупателем акта о приеме-передаче (форма ОС-1а), представленного Продавцом в установленный настоящим пунктом срок, и отсутствия мотивированного отказа в принятии Имущества, Продавец по истечении 2 (Двух) рабочих дней с момента истечения срока, установленного пунктом 4.2.2. настоящего Договора, имеет право расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

4.1.2. Совместно с Покупателем в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента принятия Покупателем Имущества по акту о приеме-передаче (форма ОС-1а) подать все необходимые документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту Договора – «Орган регистрации прав»), на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

4.1.3. В случае приостановки Органом регистрации прав государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю, исправить все недостатки в документах и предоставить все недостающие документы, со своей стороны.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить стоимость Имущества в соответствии с условиями раздела 3 Договора.

4.2.2. Принять Имущество от Продавца и подписать акт о приеме-передаче (форма ОС-1а) в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения данного акта от Продавца.

4.2.3. Совместно с Продавцом в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента принятия Имущества по акту о приеме-передаче (форма ОС-1а) подать все необходимые документы в

Орган регистрации прав на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество.

4.2.4. В случае приостановки Органом регистрации прав государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю, исправить все недостатки в документах и предоставить все недостающие документы, со своей стороны.

4.2.5. После регистрации в установленном порядке права собственности Покупателя на Имущество в течение 10 (Десяти) рабочих дней представить Продавцу оригинал или нотариально заверенную копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

4.2.6. За свой счет произвести оплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения Покупателем сроков и порядка оплаты стоимости Имущества, предусмотренных Договором, Продавец имеет право взыскать с Покупателя пени в размере 0,3 (Ноль целых три десятых) % за каждый день просрочки от суммы, подлежащей оплате. Начисление пени осуществляется со дня, следующего за установленным по Договору днем оплаты, по день фактической оплаты включительно. Оплата пени не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.

5.2. В случае невыполнения Покупателем своих обязательств по государственной регистрации (п.п. 4.2.3., 4.2.4.) и/или по предоставлению Продавцу оригинала или нотариально заверенной копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав (п. 4.2.5. Договора), Продавец имеет право взыскать с Покупателя пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, поименованной в ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, за каждый день просрочки от суммы, указанной в п. 2.5. Договора. Оплата пени не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.

5.3. Продавец не несет ответственности за убытки, которые могут возникнуть в результате использования и эксплуатации Покупателем Имущества с момента передачи его по акту о приеме-передаче (форма ОС-1а).

5.4. Продавец не несет ответственности за скрытые недостатки Имущества, о которых Продавец на момент заключения настоящего Договора не знал или не мог знать.

5.5. Во всех других случаях за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке Покупателем путем направления письменного уведомления Продавцу в случае, когда Продавец в нарушение закона, иных правовых актов или условий настоящего Договора необоснованно отказывается от передачи Имущества.

Уведомление Покупателем направляется заказным письмом по реквизитам Продавца, указанным в Договоре, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Уведомление, направленное по почте, считается полученным Продавцом в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Продавца.

Настоящий Договор считается расторгнутым в день получения Продавцом уведомления о расторжении.

6.2. Продавец вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке путем направления письменного уведомления Покупателю в случаях:

6.2.1. Если сведения, предоставленные Покупателем Продавцу, оказались недостоверными.

6.2.2. Когда Покупатель необоснованно отказывается от приемки Имущества (п. 4.2.2. Договора).

6.2.3. Если Покупатель не произвел оплату стоимости Имущества в соответствии с разделом 3 Договора.

6.2.4. В случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

Уведомление Продавцом направляется заказным письмом по реквизитам Покупателя, указанным в Договоре, если Стороны письменно не известили друг друга об изменении места своего нахождения, или вручается лично.

Уведомление, направленное по почте, считается полученным Покупателем в момент поступления почтового отправления в почтовое отделение Покупателя.

Настоящий Договор считается расторгнутым в день получения Покупателем уведомления о расторжении.

6.3. В случае расторжения Договора Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) рабочих дней вернуть все полученное по Договору, а именно: Продавец обязуется вернуть Покупателю уплаченные Покупателем денежные средства, а Покупатель – фактически освободить Имущество и передать его Продавцу по акту о приеме-передаче (форма ОС-1а).

При неисполнении Покупателем обязательства по передаче Имущества, Продавец оставляет за собой право по истечении указанных 10 (Десяти) рабочих дней в одностороннем порядке принять Имущество по акту о приеме-передаче и прекратить доступ представителей Покупателя на Имущество, а также любых третьих лиц.

В случае расторжения Договора Продавцом в одностороннем порядке по основаниям, указанным в пп. 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3. Договора, задаток, указанный в п. 3.2. Договора, остается у Продавца в соответствии со ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения Сторонами условий Договора, будут разрешаться путем переговоров, а при невозможности достижения договоренности в судебном порядке (если Покупатель юридическое лицо – в арбитражном суде, если Покупатель физическое лицо - в суде общей юрисдикции) по месту нахождения Продавца в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Отношения Сторон, не урегулированные в Договоре, регламентируются законодательством Российской Федерации.

8.2. На момент подписания Договора Покупатель ознакомился с техническим состоянием, характеристиками, существующей планировкой, документацией на Имущество и правами на земельный участок, расположенный под Имуществом, и претензий к Продавцу не имеет.

8.3. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, 3 (Третий) экземпляр для Департамента городского имущества города Москвы, 4 (Четвертый) экземпляр для Органа регистрации прав.

8.4. Все изменения и дополнения к Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны Сторонами.

8.5. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении своего адреса и других реквизитов в течение 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации указанных изменений.

8.6. На момент подписания настоящего Договора в отношении каждой из Сторон не инициировалась процедура ликвидации, конкурсного производства, банкротства, приостановления деятельности вследствие административных правонарушений.

8.7. На момент подписания настоящего Договора в уставном капитале Покупателя доля города Москвы отсутствует, либо не превышает 25 (Двадцать пять) % (в случае, если Покупатель юридическое лицо).

8.8. Договор вступает в действие с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.9. Право собственности Покупателя на Имущество по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

## **9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:**

ГБУ «Жилищник района Южное Бутово»

**Покупатель:**