

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи**  
**№ РГСнд-\_\_**

г. Москва

\_\_ \_\_ \_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «РГС Недвижимость» (ОГРН 1037714038416, ИНН 7714311519, 119017, г. Москва, ул. Б. Ордынка д. 40, стр. 4) в лице конкурсного управляющего Тутовой Кристины Сергеевны действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 19.04.2019 г. (резолютивная часть объявлена 12.04.2019) по делу № А40-230071/2017, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с Протоколом о результатах проведения открытых торгов по лоту № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г., размещенном на электронной площадке «uTender» в сети Интернет по адресу <http://www.utender.ru>, Продавец продает, а Покупатель покупает принадлежащее Продавцу по праву собственности следующее имущество:

№ п.п	Наименование и характеристики имущества	Стоимость имущества, руб.
1		

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о праве собственности серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., выпиской из Единого государственного реестра недвижимого имущества, о чем сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

1.3. Покупатель обязан соблюдать установленные законодательством ограничения на право пользования и распоряжения приобретаемым имуществом.

**1.4.** <sup>1</sup>Права на земельный участок, занятый Имуществом и необходимый для его использования, Продавцом не оформлены. Покупатель приобретает право пользования указанным земельным участком в порядке, предусмотренном действующим законодательством (вариант 1).

<sup>2</sup>Имущество расположено на земельном участке из земель категории \_\_\_\_\_, с кадастровым № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., находящемся по адресу: \_\_\_\_\_ и предназначенным для использования в целях: \_\_\_\_\_, далее именуемом «Земельный участок». Земельный участок предоставлен Продавцу в аренду на основании: договора № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г., зарегистрированного \_\_\_\_\_, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г. Переоформление права на Земельный участок с Продавца на Покупателя осуществляется без взимания Продавцом дополнительной платы. Все расходы по переоформлению права на Земельный участок на Покупателя несет Покупатель. Покупатель обязуется оформить свое право на земельный участок под объектом недвижимого имущества в порядке предусмотренным действующим законодательством. Продавец обязан по требованию Покупателя предоставить ему все необходимые для переоформления права на Земельный участок документы, и несет ответственность за непредставление таких документов (вариант 2).

<sup>3</sup>Имущество расположено на земельном участке из земель категории \_\_\_\_\_, с кадастровым № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_ кв.м., находящемся по адресу: \_\_\_\_\_ и предназначенным для использования в целях: \_\_\_\_\_, далее именуемом «Земельный участок». Земельный участок предоставлен Продавцу в аренду на основании: договора № \_\_\_\_ от

<sup>1</sup> Вариант 1 указывается в договоре в случае отсутствия оформленных прав на земельный участок.

<sup>2</sup> Вариант 2 указывается в договоре в случае оформленных и зарегистрированных в ЕГРН прав на земельный участок.

<sup>3</sup> Вариант 3 указывается в договоре в случае оформленных прав на земельный участок (аренда краткосрочная либо на неопределенный срок, права на которую регистрации в ЕГРН не подлежат)

«\_\_»\_\_\_\_г. Переоформление права на Земельный участок с Продавца на Покупателя осуществляется без взимания Продавцом дополнительной платы. Все расходы по переоформлению права на Земельный участок на Покупателя несет Покупатель. Покупатель обязуется оформить свое право на земельный участок под объектом недвижимого имущества в порядке предусмотренным действующим законодательством. Продавец обязан по требованию Покупателя предоставить ему все необходимые для переоформления права на Земельный участок документы, и несет ответственность за непредставление таких документов (вариант 3).

1.5. В отношении Имущества установлено ограничение/обременение в виде (<sup>4</sup> аренды, субаренды, залога (ипотеки), объекта культурного наследия, **ареста, запрета, и проч.)** в пользу \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_, дата регистрации «\_\_»\_\_\_\_г., запись в ЕГРН № \_\_\_\_\_, на срок с «\_\_»\_\_\_\_г. по «\_\_»\_\_\_\_г.)

1.6<sup>5</sup>. Настоящим Стороны подтверждают, что с момента перехода права собственности на Имущество к Покупателю, к Покупателю переходят также права и обязанности Арендодателя по Договору аренды, возникающие по поводу Имущества, за исключением прав, указанных в п.1.7. настоящего Договора. В отношении остальных объектов недвижимого имущества, указанных в Договоре аренды, права и обязанности в связи с заключением настоящего Договора на стороне Покупателя не возникают и к Покупателю не переходят.

1.7. Права на получение арендных платежей в отношении Имущества по Договору аренды, подлежащих уплате за периоды, предшествующие переходу права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, в связи с заключением настоящего Договора к Покупателю не переходят.

1.8. С целью надлежащей идентификации и учета получаемых арендных платежей, Покупатель и/или Продавец вправе обратиться к Арендатору с предложением о присвоении отдельных номеров/буквенных обозначений к двум отдельным редакциям договора аренды №\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_г., действующим с даты перехода права на Имущество к Покупателю:

-редакция, действующая в отношении Имущества: с Арендодателем в лице Покупателя;

-редакция, действующая в отношении остальных объектов, оставшихся в собственности Продавца: с Арендодателем в лице Продавца.

1.9. Продавец обязуется передать Покупателю нотариально удостоверенную копию Договора аренды. Оригинал Договора аренды остается у Продавца и не подлежит передаче Покупателю.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Общая стоимость Имущества составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) коп.

2.2. Задаток в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, перечисленный Покупателем по \_\_\_\_\_ от "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ г., засчитывается в счет оплаты Имущества.

2.3. За вычетом суммы задатка Покупатель обязан уплатить \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) копеек, по следующим реквизитам: ООО «РГС НЕДВИЖИМОСТЬ» юр. адрес 119017, г. Москва, ул. Ордынка Б., д. 40, стр.4, ИНН 7714311519/КПП 770601001, ОГРН 1037714038416, р/с 40702810100760014683 открытый в ПАО «Московский кредитный банк», к/с 30101810745250000659, БИК 044525659.

## 3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Покупатель обязуется оплатить стоимость Имущества, указанную в п. 2.3 настоящего Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

3.2. Все расчеты по настоящему Договору производятся в безналичном порядке.

3.3. Все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией перехода права от Продавца к Покупателю на отчуждаемое по настоящему Договору имущество, в том числе расходы по нотариальному удостоверению всех необходимых доверенностей, почтовых расходов на пересылку документов, а также расходов по оформлению нотариальных копий документов, связанных с Имуществом и подлежащих

<sup>4</sup> Некоторые виды обременений, поименованные в скобках, подлежат указанию в договоре по отношению к конкретному Имуществу. Если в отношении Имущества установлена не подлежащая регистрации аренда, она указывается со ссылкой на реквизиты договора, заключенного между Продавцом и Арендатором.

<sup>5</sup> П. 1.6.- п. 1.9. указываются при условии продажи Имущества, находящегося в списке переданных в аренду объектов по единому договору аренды, заключенному между Продавцом и Арендатором.

передаче Покупателю после регистрации перехода права, расходы по оплате госпошлины за регистрацию перехода права, расходы по погрузке и вывозу имущества с места фактического нахождения (при необходимости) несет Покупатель.

В случае, если указанные расходы понес непосредственно Продавец, Покупатель обязан их возместить в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения счета и подтверждающих расходы документов от Продавца. При просрочке оплаты счета Продавец имеет право начислить неустойку в размере 0,2% от суммы счета за каждый день просрочки.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

4.1. Имущество передается Продавцом Покупателю по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями Сторон, в течение 10 рабочих дней после полной оплаты, согласно раздела 3 настоящего Договора.

4.2. Со дня подписания передаточного акта Покупателем ответственность за сохранность Имущества, равно как и риск его случайной порчи или гибели несет Покупатель.

4.3. Покупатель ознакомлен с фактическим состоянием имущества до начала торгов и подписания настоящего договора и фактическое состояние имущества не может являться основанием для отказа от принятия имущества. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами передаточного акта.

Покупатель подтверждает, что осведомлен обо всех ограничениях и/или обременениях, имеющих в отношении Имущества до начала торгов и подписания настоящего договора, в связи с чем, ссылка Покупателя на неосведомленность не может являться основанием для отказа от заключения договора, принятия и оплаты Имущества.

4.4. В случае уклонения Покупателя от принятия имущества от Продавца в срок, установленный в п.4.1 настоящего договора и/или подписания акта приема-передачи имущества, расходы по сохранности имущества и убытки Продавца возмещаются за счет Покупателя.

4.5. Покупатель гарантирует, что он заключает настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

4.6. Продавец гарантирует Покупателю, что им соблюдены все корпоративные процедуры, предусмотренные документами Продавца и действующим законодательством Российской Федерации, необходимые для совершения данной сделки, в том числе, связанные с заинтересованностью и крупностью сделки.

4.7. Покупатель гарантирует Продавцу, что им соблюдены все корпоративные процедуры, предусмотренные документами Покупателя и действующим законодательством Российской Федерации, необходимые для совершения данной сделки, в том числе, связанные с заинтересованностью и крупностью сделки.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Покупателю в собственность Имущество, являющееся предметом настоящего Договора.

5.1.2. Передать Покупателю комплект документов, необходимый для регистрации перехода права на Имущество;

5.1.3. Оформить нотариальную доверенность на представителя Продавца по совершению необходимых действий, связанных с переходом/регистрацией права собственности Покупателя на Имущество.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить приобретаемое Имущество в полном объеме (раздел 2 настоящего договора) путем безналичного перечисления на расчетный счет Продавца.

5.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Подать в Федеральную службу государственной регистрации кадастра и картографии (Росреестр) заявление на государственную регистрацию перехода права на Имущество в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения от Продавца всех необходимых для регистрации документов.

Комплект документов Покупателя для государственной регистрации должен содержать справку Покупателя о том, что сделка для него крупная/не крупная, с заинтересованностью/ без заинтересованности. В случае, если сделка для Покупателя крупная и/или с заинтересованностью, Покупатель в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора обязан предоставить в Росреестр документы, подтверждающие одобрение сделки уполномоченными органами Покупателя.

5.2.4. Направить скан выписки из ЕГРН, подтверждающую переход права собственности к Покупателю, в течение 2-х рабочих дней со дня ее получения Покупателем в Росреестре.

5.2.5. До подачи документов на государственную регистрацию предоставить Продавцу копии документов, подтверждающих полномочия подписанта Договора, а также копию документа, подтверждающего полномочия лица, действующего от имени Продавца по подаче документов на государственную регистрацию.

5.2.6. До подачи документов на государственную регистрацию, в случае, если:

- сделка в отношении Имущества для Покупателя является крупной и/или с заинтересованностью, предоставить Продавцу копию решения уполномоченных органов Покупателя об одобрении такой сделки;
- сделка в отношении Имущества для Покупателя не является крупной и/или с заинтересованностью, предоставить Продавцу соответствующее уведомление.

С целью подтверждения сведений, указанных Покупателем в решении/уведомлении, Покупатель обязан предоставить Продавцу копию устава.

5.3. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в установленном законом порядке. Право собственности на движимое имущество возникает у Покупателя с момента подписания передаточного акта.

5.4. Стороны вправе подать на государственную регистрацию документы по переходу права собственности на Имущество к Покупателю любым из установленных законодательством способом.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Настоящий Договор является соглашением об обмене электронными документами и заключается путем сканирования подписанной бумажной формы Договора и ее направления с электронного адреса Покупателя [torgi.nedvijimost@rgs-n.ru](mailto:torgi.nedvijimost@rgs-n.ru) на электронный адрес Продавца \_\_\_\_\_ в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента окончания торгов по лоту (согласно Протоколу о результатах проведения открытых торгов) и получения от Продавца заполненного Договора в формате Word.

Продавец в течение \_\_\_\_\_ календарных дней с момента получения в электронном виде акцепта Покупателя (в виде скана подписанного Договора) направляет Покупателю оригинал подписанного со своей стороны Договора на бумажном носителе в 3-х экземплярах.

Покупатель, направивший Продавцу подписанный скан Договора (акцепт), обязан подписать Договор на бумажном носителе, направить подписанный с двух сторон скан Договора на электронный адрес Продавца, указанный в настоящем пункте.

Идентификация Сторон и подтверждение юридических фактов при электронной форме обмена юридически значимыми сообщениями, связанными с заключением и исполнением настоящего Договора, осуществляется по электронным адресам Сторон, указанных в настоящем пункте.

6.3. При наличии технической возможности Покупателя, обмен электронными документами (в том числе заключение настоящего Договора) Стороны могут осуществлять посредством их подписания квалифицированной электронной цифровой подписью (ЭЦП) в соответствии с требованиями законодательства РФ. В этом случае, настоящий Договор считается заключенным в форме электронного документа, подписанного ЭЦП.

6.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

6.5. <sup>6</sup>В случаях, предусмотренных действующим законодательством, настоящий Договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

---

<sup>6</sup> Нотариальному удостоверению Договор подлежит при отчуждении доли в праве общей долевой собственности на недвижимость

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны освобождаются от всех или части взятых на себя обязательств в случае возникновения непредвиденных и независящих от их воли обстоятельств (форс-мажорные обстоятельства), а именно – стихийного бедствия: пожара, наводнения и т.п.), военных действий любого характера, забастовок, затрагивающих работу Продавца и/или Покупателя, принятия государственными органами решений, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору. Сторона ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана незамедлительно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

7.3. В случае нарушения Покупателем сроков, установленных п. 3.1. и п. 5.2.4. настоящего Договора, Продавец вправе начислить неустойку в размере 0,1% от части стоимости Имущества (п.2.3 Договора) за каждый день просрочки. Покупатель обязан оплатить Продавцу неустойку в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного требования Продавца.

7.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Все спорные вопросы, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, Стороны попытаются разрешить путем переговоров.

8.2. При невозможности разрешения спора путем переговоров, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами. При этом, при наличии технической возможности Покупателя, Стороны вправе согласовать и подписать дополнения и изменения в порядке, предусмотренном п. 6.3 Договора.

9.2.<sup>7</sup> Настоящий Договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора и Федеральной службы государственного регистрации кадастра и картографии (*вариант 1*).

Настоящий Договор составлен и подписан в 4-х экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон Договора и два экземпляра для Федеральной службы государственного регистрации кадастра и картографии (*вариант 2*).

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **ПРОДАВЕЦ:**

ООО "РГС НЕДВИЖИМОСТЬ"

119017, г. Москва, ул. Ордынка Б., д. 40, стр.4

ИНН 7714311519/КПП 770601001

ОГРН 1037714038416

р/с 40702810100760014683

Банк ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва

БИК 044525659

к/с 30101810745250000659

Конкурсный управляющий

ООО «РГС НЕДВИЖИМОСТЬ»

\_\_\_\_\_/К.С. Тутова/

### **ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_

<sup>7</sup> Вариант 2 пункта 9.2. указывается при нотариальном удостоверении Договора.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_