

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимого имущества

г. Москва

«___» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Телеком-5», сокращенное наименование: ООО «Телеком-5», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, находящееся по адресу (фактический и юридический): Россия, 127427, Москва, улица Дубовой роши, дом 25, корпус 2 строение 2, комната 4, ИНН 7704313732, КПП 771701001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 16 апреля 2015 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1157746354809, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 77 № 017135226, действующее на основании Устава, зарегистрированного в новой редакции Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 25 января 2019 года за государственным регистрационным номером (ГРН) 2197746935527, в лице **Генерального директора Ольховского Александра Анатольевича**, действующего на основании Устава, Протокола №14 внеочередного общего собрания участников от 19 марта 2018 года и Протокола _____ об одобрении/согласии на совершение сделки, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

_____ (ИНН _____/ КПП _____, ОГРН _____), в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**»,

в дальнейшем при совместном упоминании именуемые - «**Стороны**»,

на основании Протокола о результатах торгов от «___» _____ 2019 г. № _____, подписанного между организатором торгов АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413), далее – Организатор торгов, и Покупателем по результатам торгов по продаже недвижимого имущества, проведенных в форме _____, заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества, далее – «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить объект недвижимости (далее по тексту – Здание) со следующими характеристиками:

Назначение	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:01:0001098:1035
Расположено по адресу	125009, г. Москва, Тверской район, переулок Дегтярный, дом 6, строение 2
Общая площадь	3 915,6 кв. м.
Количество этажей (в соответствии с данными выписки из ЕГРН)	5
Кадастровая стоимость (руб.)	897 281 510,74
Зарегистрированные ограничения прав и обременения объекта	Не зарегистрировано

недвижимости:	
---------------	--

Приведенные сведения указаны на основании Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, далее по тексту – Выписка из ЕГРН, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – регистрирующий орган) 27 мая 2019 года.

Здание принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества №01/25/2081-18 от 25 декабря 2018 года в редакции дополнительного соглашения от 19 апреля 2019г., заключенного с Публичным акционерным обществом «Ростелеком» (далее – ПАО «Ростелеком»).

Право собственности Продавца на Здание зарегистрировано в установленном законодательством Российской Федерации порядке регистрирующим органом 27.05.2019 года за номером государственной регистрации права №77:01:0001098:1035-77/011/2019-2, что подтверждается Выпиской из ЕГРН, выданной регистрирующим органом 27 мая 2019 года.

1.2. Здание расположено на земельном участке (далее - Участок 1), к которому примыкают два смежных земельных участка, предназначенных для эксплуатации Здания (далее - Участок 2 и Участок 3, соответственно). Далее по тексту Участок 1, Участок 2 и Участок 3 совместно именуются Участки.

Участок 1 расположен по адресу: г. Москва, пер. Дегтярный, вл.6, стр.2, площадью 808 (Восемьсот восемь) кв. м +/- 10 кв. м, кадастровый номер: 77:01:0001098:43, вид разрешенного использования – деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7.)) и используется ПАО «Ростелеком» на основании договора аренды земельных участков, предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельных участках, №М-01-053233 от 22.10.2018 г., заключенного с Департаментом городского имущества г. Москвы, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации права №77-77/011-77/003/257/2018-1973/4 от 07.11.2018 г. Срок аренды – до 06 апреля 2067 г. Участок предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилого здания под деловое управление в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Смежный Участок 2, предназначенный для эксплуатации Здания, расположен по адресу: г. Москва, пер. Дегтярный, вл.6, стр.2/2, общей площадью 288 (Двести восемьдесят восемь) кв. м, +/- 6 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001098:2751, вид разрешенного использования - деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7.)) и используется ПАО «Ростелеком» на основании договора аренды земельных участков предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельных участках №М-01-053233 от 22.10.2018 г., заключенного с Департаментом городского имущества г. Москвы, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации права №77:01:0001098:2751-77/011/2018-2 от 07.11.2018 г. Срок аренды – до 06 апреля 2067 г. Участок предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилого здания под деловое управление в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

Смежный Участок 3, предназначенный для эксплуатации Здания, расположен по адресу: г. Москва, пер. Дегтярный, вл.6, стр.2/1, общей площадью 428 (Четыреста двадцать восемь) кв. м, +/- 7 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001098:2753, вид разрешенного использования - деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7.)) и используется ПАО «Ростелеком» на основании договора аренды земельных участков предоставляемых

правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельных участках №М-01-053233 от 22.10.2018 г., заключенного с Департаментом городского имущества г. Москвы, о чем в ЕГРН сделана запись о регистрации права №77-77/011-77/003/257/2018-1973/3 от 07.11.2018 г. Срок аренды – до 06 апреля 2067 г. Участок предоставлен в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации нежилого здания под деловое управление в соответствии с установленным разрешенным использованием земельного участка.

В соответствии с п. 1.2 Договора купли-продажи недвижимого имущества №01/25/2081-18 от 25 декабря 2018 года, заключенного между ООО «Телеком-5» и ПАО «Ростелеком», Продавец получил право владения и пользования Участками на тех же условиях и в том же объеме, что и ПАО «Ростелеком». В силу положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу, последнее приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний владелец недвижимости. Одновременно с передачей Здания Покупателю Продавец передает Покупателю право владения и пользования Участками на тех же условиях и в том же объеме, что и у Продавца.

Приведенные сведения указаны на основании Выписок из ЕГРН, выданных Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве _____ 2019 года.

Покупателю известно, что в отношении Участка 1 установлено следующее ограничение права:

Участок 1 находится в границах объекта культурного наследия - Культурный слой «Земляного города», (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. и Территории культурного слоя «Воротниковской старой слободы» XVII в. н.э., установленный Указом Президента Российской Федерации № 176 от 20.02.1995, расположен на территории зоны охраняемого культурного слоя, территории зоны строгого регулирования застройки, установленной Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Постановлением Правительства Москвы № 881 от 16.12.1997, Актом осмотра № 963/2016 от 17.10.2016, Актом осмотра № 1164/2016 от 12.12.2016.

Покупателю известно, что в отношении Участка 2 установлено следующее ограничение права:

Участок 2 находится в установленных Приказом Росохранкультуры от 06.12.2010 № 424 «Об утверждении границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Особняк Зиминых, 1896 г., 1913 - 1914 гг.» и правового режима использования земельных участков в границе территории объекта культурного наследия» границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Особняк Зиминых, 1896 г., 1913 - 1914 гг.» согласно Указу Президента Российской Федерации № 176 от 20.02.1995.

1.3. Здание отчуждается вместе со всеми относящимися к нему:

– Принадлежностями: инженерным и прочим оборудованием, иными элементами (инженерными системами, сетями, коммуникациями и пр.), неразрывно связанными со Зданием и необходимыми для его использования и эксплуатации (далее по тексту при совместном упоминании – «Принадлежности»);

– имеющимися у Продавца документами (далее по тексту – «Документы»).

Перечни относящихся к Зданию Принадлежностей и Документов, подлежащих передаче Покупателю, содержатся в Приложениях №1 и №2, соответственно и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Здание, Принадлежности и Документы передаются в собственность Покупателя в том состоянии, в котором они находятся на момент заключения настоящего Договора.

Настоящим Покупатель подтверждает Продавцу, что качество Здания, Принадлежностей и Документов ему известно и его удовлетворяет.

Покупатель не имеет претензий к Продавцу по качеству Здания, Принадлежностей и Документов и подтверждает, что они соответствуют цели их приобретения. После подписания Акта приема-передачи Здания Покупатель несет полную ответственность за качество Здания, Принадлежностей и Документов и не вправе отказаться от их приобретения и расторгнуть настоящий Договор в случае ухудшения их качества.

1.4. Помимо указанных в пп. 1.1.-1.3 настоящего Договора обременений и ограничений в отношении Здания имеется обременение в виде договора аренды недвижимого имущества № _____ от 01.08.2019, заключенного Продавцом с ПАО «Ростелеком» на Здание (далее – Договор аренды). Срок аренды – до 30 июня 2020 г. включительно. Размер арендной платы за владение и пользование Зданием за период с 01 августа 2019 г. по 30 сентября 2019 г. составляет 7 831 200 (Семь миллионов восемьсот тридцать одна тысяча двести) рублей 00 копеек, без учета НДС. Дополнительно уплачивается НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации. Размер ежеквартальной арендной платы за владение и пользование Зданием в период с 01 октября 2019г. по 30 июня 2020г. включительно, составляет 11 746 800 (Одиннадцать миллионов семьсот сорок шесть тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, без учета НДС. Дополнительно уплачивается НДС по ставке, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

Подписанием настоящего Договора Покупатель подтверждает, что ознакомлен с условиями указанных в пп. 1.1.-1.4. Договора обременений и ограничений, а также со всеми иными ограничениями/обременениями в отношении Здания, Участков, указанными в настоящем Договоре или информации, имеющейся в распоряжении Покупателя, в том числе, но не исключительно, зафиксированными в акте осмотра Здания, подписанном Сторонами до заключения настоящего Договора, подтверждает, что ознакомлен с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и г. Москва, подзаконных нормативных актов, технических норм и правил, связанными с данными ограничениями и обременениями, в том числе, но не исключительно в области градостроительного регулирования, и согласен принять Здание с указанными обременениями и ограничениями.

Стороны договорились, что с даты приемки Покупателем Здания от Продавца по Акту приема-передачи Здания Покупатель принимает на себя возникающие с этой даты права и обязанности Арендодателя по Договору аренды. При этом, в случае предъявления Покупателю арендатором претензий по указанному Договору аренды по основаниям, возникшим до приемки Покупателем Здания по Акту приема-передачи Здания, Покупатель направляет такие претензии Продавцу для их самостоятельного урегулирования Продавцом и арендатором (без участия Покупателя).

1.5. Продавец гарантирует Покупателю, что:

(а) насколько известно Продавцу, на момент заключения Сторонами настоящего Договора и за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Договоре (в т.ч. в пп. 1.1-1.4 настоящего Договора), Здание и относящиеся к нему Принадлежности принадлежат Продавцу на праве собственности, оплачены полностью, не проданы, не заложены, не сданы в аренду, не сданы в финансовую аренду, не переданы во временное пользование, не состоят под арестом по решению суда, не обременены правами третьих лиц, кроме обременений, известных Покупателю из настоящего Договора и/или из информации, раскрытой Продавцом Покупателю, не являются предметом споров и притязаний третьих лиц,

концессионного соглашения, в отношении них отсутствуют судебные споры и не существует иных ограничений/обременений;

(б) насколько известно Продавцу, на момент заключения Сторонами настоящего Договора в отношении Здания (в т.ч. Принадлежностей) не имеется претензий со стороны государственных органов, не возбуждено какого-либо производства, не имеется никаких неисполненных предписаний по устранению выявленных нарушений (в т.ч. в области пожарной безопасности), кроме раскрытых Покупателю Продавцом;

(в) насколько известно Продавцу, на момент заключения Сторонами настоящего Договора в отношении Продавца не имеется претензий со стороны государственных органов либо иных любых третьих лиц, не возбуждено какого-либо производства (судебного, административного или иного), в том числе не возбуждена процедура банкротства, не начаты следственные действия, неблагоприятное разрешение которых может помешать Продавцу исполнить свои обязательства по Договору, а Покупателю – реализовывать свои правомочия собственника Здания (в т.ч. и Принадлежностей); Продавец не находится в процессе реорганизации, ликвидации или иной процедуры подобного рода, и не было принято какого-либо решения каким-либо органом управления или государственным органом в отношении Продавца о введении процедуры банкротства, ликвидации, реорганизации или иной процедуры подобного рода, не существует законных оснований для введения процедуры банкротства, ликвидации или иной процедуры подобного рода;

(г) Покупатель обладает исключительным правом на приобретение Здания. С момента подписания настоящего Договора Продавец гарантирует исполнение обязательств в соответствии с п. 4.1.3 настоящего Договора, а также обязуется не продавать, не передавать Здание в пользование, владение полностью или в части, третьим лицам, не совершать никаких иных действий, влекущих любое обременение Здания (в т.ч. его части), и/или основания для возникновения в отношении Здания любых правопритязаний третьих лиц;

(д) на момент заключения Сторонами настоящего Договора Продавец гарантирует Покупателю, что информация, перечисленная в пп. 1.1-1.4 настоящего Договора, Приложениях №1, 2, 4 к настоящему Договору, является достоверной, не оспорена арендатором по Договору аренды, в отношении неё не заявлено претензий или возражений. Продавцом не совершались действия, влекущие ухудшения положения арендодателя по указанному договору аренды, за исключением действий, информация о которых предоставлена Продавцом Покупателю.

1.6. Продавец и Покупатель гарантируют друг другу, что ими были выполнены все условия, предписанные действующим законодательством Российской Федерации и (или) договорами с третьими лицами, связанные с отчуждением Здания (в том числе Принадлежностей). Для заключения настоящего Договора Сторонами получены все необходимые одобрения и согласия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, их учредительными/внутренними документами (правилами), а подписание настоящего Договора осуществлено должным образом уполномоченными на то представителями Сторон. В случае если для какой-либо из Сторон сделка является крупной, то в отношении настоящего Договора должно быть принято решение о согласии на совершение крупной сделки в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Стороны обязуются предоставить для государственной регистрации перехода права собственности на Здание решение о согласии на совершение крупной сделки, либо документ, подтверждающий, что сделка не является крупной.

1.7. Покупатель гарантирует Продавцу, что:

(а) насколько известно Покупателю, на момент заключения Сторонами настоящего Договора в отношении Покупателя не имеется претензий со стороны государственных

органов либо иных любых третьих лиц, не возбуждено какого-либо производства (судебного/административного/иного), в том числе не возбуждена процедура банкротства, не начаты следственные действия, неблагоприятное разрешение которых может помешать Покупателю исполнить свои обязательства по Договору. Покупатель не находится в процессе реорганизации, ликвидации или иной процедуры подобного рода, и не было принято какого-либо решения каким-либо органом управления или государственным органом в отношении Покупателя о введении процедуры банкротства, ликвидации, реорганизации или иной процедуры подобного рода, не существует законных оснований для введения процедуры банкротства, ликвидации или иной процедуры подобного рода.

1.8. Стороны договорились, что в соответствии со ст.431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторона, которая при заключении настоящего Договора либо до или после его заключения дала другой Стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету настоящего Договора, полномочиям на его заключение, соответствию настоящего Договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой Стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную настоящим Договором неустойку.

При этом Стороны установили, что Сторона, полагавшаяся на недостоверные заверения другой Стороны, имеющие для нее существенное значение, не вправе отказаться от настоящего Договора. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для его изменения или расторжения.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны установили, что общая цена Здания, уплачиваемая Покупателем Продавцу по настоящему Договору (далее по тексту – «Общая цена Здания») составляет _____ (_____) рублей, кроме того НДС 20% - _____ (_____) рублей, либо в ином размере, установленном для НДС законодательством Российской Федерации на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания.

Указанная Общая цена Здания включает в себя стоимость Здания, а также стоимость передаваемых в соответствии с п.1.3 настоящего Договора Принадлежностей, неразрывно связанных со Зданием и необходимых для его использования и эксплуатации, и Документов.

Общая цена Здания, указанная в данном пункте 2.1 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, установленных законом и настоящим Договором.

В день подписания Акта приема-передачи Здания от Продавца к Покупателю Продавец надлежащим образом оформляет счет-фактуру и передает его Покупателю не позднее 5 (пяти) календарных дней с указанной даты.

2.2. Общая цена Здания, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, подлежит оплате в следующем порядке:

2.2.1 Сумма задатка в размере _____, перечисленная Покупателем на расчетный счет Организатора торгов для участия в торгах в соответствии с положениями Договора о задатке № _____ от _____, заключенного между Организатором торгов и Покупателем, засчитывается в счет оплаты Общей цены Здания, указанной в п. 2.1

настоящего Договора, в дату получения Продавцом на свой расчетный счет от Организатора торгов указанной в настоящем пункте суммы задатка. Указанная сумма задатка с данной даты считается авансом и не рассматривается Сторонами Договора как предоставление коммерческого кредита.

2.2.2 Окончательная оплата по настоящему Договору в размере _____ осуществляется Покупателем течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

2.3. Оплата указанной в п. 2.2.2 настоящего Договора суммы осуществляется путем перевода Покупателем денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

2.4. Датой исполнения Покупателем обязательств по окончательной оплате в соответствии с пунктом 2.2.2 настоящего Договора, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты исполнения Покупателем обязательств по окончательной оплате в соответствии с пунктом 2.2.2 настоящего Договора, Стороны оформляют Акт приема-передачи Здания.

2.6. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Здание от Продавца к Покупателю несет Покупатель.

3. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕДАЧА ЗДАНИЯ

3.1. Продавец обязан передать Покупателю, а Покупатель обязан принять у Продавца Здание, включая Принадлежности и Документы, в срок, указанный в п.2.5 Договора.

Здание, включая Принадлежности и Документы, передается Покупателю по Акту приема-передачи Здания, подписываемому Сторонами в трех оригинальных экземплярах, один из которых – для Покупателя, один – для предоставления в регистрирующий орган, один – для Продавца. Примерная форма Акта приема-передачи Здания установлена Приложением №3 к настоящему Договору.

При подписании Акта приема-передачи Здания Сторонами принимается во внимание, что Здание передано Продавцом в аренду, а также имеет другие обременения/ограничения прав, о чем указано в разделе 1 настоящего Договора.

В Акте приема-передачи Здания отражается, в том числе:

(а) информация о фактическом состоянии Здания, а также передаваемых в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора, Приложением №1 и Приложением №2 к нему Принадлежностям и имеющихся у Продавца Документах;

(б) показания приборов учета потребляемых коммунальных услуг на дату подписания Акта приема-передачи Здания;

(в) Общая цена Здания, а также действующая на момент подписания Акта приема-передачи Здания ставка и сумма НДС, включаемая в Общую цену Здания.

Осмотр Здания осуществляется с участием обеих Сторон.

Одновременно с передачей Здания Продавец передает Покупателю оригиналы, либо копии Документов, перечень которых указан в Приложении №2 к настоящему Договору. Факт передачи Документов также отражается в Акте приема-передачи Здания. Невыполнение Продавцом условий настоящего пункта о передаче Принадлежностей и Документов признается уклонением Продавца от передачи Здания Покупателю.

3.2. До прекращения действия Договора аренды расходы по оплате потребленных на Объекте ресурсов: отопление, электроэнергия, горячая и холодная вода, канализация (далее – «Коммунальные услуги») в соответствии с Договором аренды несет арендатор (ПАО «Ростелеком»).

В связи с тем, что договоры с поставщиками (исполнителями) Коммунальных услуг в отношении Объекта на момент подписания настоящего Договора заключены ПАО «Ростелеком», Покупатель до момента прекращения действия Договора аренды предпринимает все необходимые действия, направленные на заключение договоров от своего имени с поставщиками (исполнителями) Коммунальных услуг в отношении Объекта.

3.3. Стороны установили следующий порядок урегулирования отношений Сторон, связанных с передачей Покупателю Договора аренды, указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

При проведении процедуры передачи Объекта Покупатель и Продавец оформляют (подписывают) и направляют в адрес арендатора совместное Уведомление о смене собственника (далее – Уведомление), содержащее, в том числе информацию о реквизитах для осуществления платежей по Договору аренды. Форма Уведомления о смене собственника определена Сторонами в Приложении №3 к настоящему Договору.

После подписания и направления Сторонами указанного Уведомления о смене собственника взаимодействие с арендатором осуществляется Покупателем самостоятельно.

Стороны согласовали следующее:

- права на арендную плату, уплаченную арендатором Продавцу за период пользования Зданием до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания, принадлежат Продавцу;

- арендная плата, полученная Продавцом от арендатора за период пользования Зданием с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания, подлежит перечислению Продавцом Покупателю. Перечисление указанных сумм осуществляется Продавцом в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и подписания Продавцом и Покупателем соответствующего совместного Уведомления о смене собственника к Договору аренды, указанному в п. 1.4 настоящего Договора.

3.4. Переход права собственности на Здание к Покупателю подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Здание возникает у Покупателя с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

По соглашению Сторон подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Здание к Покупателю осуществляется Сторонами совместно.

3.5. Ответственность за сохранность, риск случайной порчи или гибели Здания, включая Принадлежности, а также бремя расходов, связанных с содержанием Здания, Покупатель принимает на себя с момента его фактической приемки от Продавца, то есть с даты подписания Акта приема-передачи Здания.

Бремя расходов, связанных с уплатой налогов, Покупатель принимает на себя с момента, предусмотренного для соответствующего налога Налоговым кодексом Российской Федерации.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Обязанности Продавца:

4.1.1. С соблюдением условий, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, передать Здание (в т.ч. указанные в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору Принадлежности и Документы) Покупателю по Акту приема-передачи Здания свободным от любых прав и притязаний третьих лиц, за исключением обременений, указанных в настоящем Договоре и Приложениях к нему, а также за исключением любых иных обременений, о которых известно Покупателю из информации, раскрытой Продавцом Покупателю.

4.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания в соответствии с разделом 3 настоящего Договора совместно с Покупателем обеспечить обращение в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Здание от Продавца к Покупателю.

При обращении с указанным заявлением о проведении государственной регистрации предоставить в регистрирующий орган все документы, необходимость предоставления которых для осуществления регистрационных действий предусмотрена действующим законодательством, в том числе комплект учредительных документов, документов, подтверждающих полномочия руководителя Продавца, и пр.

В случае приостановления регистрирующим органом регистрационных действий в связи с выявленными замечаниями к предоставленным документам Продавца, в том числе в связи с не предоставлением необходимых документов, устранить указанные замечания в кратчайший срок.

4.1.3. С даты подписания Сторонами настоящего Договора и до момента государственной регистрации перехода права собственности на Здание к Покупателю Продавец обязуется не совершать действий и /или сделок (или совершать их с письменного согласия Покупателя):

– следствием которых может явиться какое-либо обременение Здание, и/или возникновение в отношении Здания прав/притязаний третьих лиц. При передаче Здания или его части в субаренду по запросу арендаторов в соответствии с заключенным Договором аренды Продавец в письменной форме согласовывает с Покупателем соответствующего субарендатора;

– направленных на расторжение и/или ухудшение условий, действующего на момент подписания настоящего Договора Договоров аренды (его частей), в т.ч., но не ограничиваясь: соглашений (сделок) об уменьшении размера арендной платы, уменьшении арендуемой площади, изменения срока аренды (как уменьшения, так и увеличения срока аренды), изменения условий расторжения Договора аренды, и пр.

4.1.4. Продавец имеет иные права и обязанности, предусмотренные положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации

4.2. Обязанности Покупателя:

4.2.1. Осуществить оплату Общей цены Здания в соответствии с условиями раздела 2 настоящего Договора.

4.2.2. Принять Здание (в т.ч. Принадлежности и Документы) от Продавца по Акту приема-передачи Здания с соблюдением условий, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

4.2.3. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом таких прав без письменного согласия Продавца.

4.2.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Здания в соответствии с разделом 3 настоящего Договора совместно с Продавцом обеспечить обращение в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Здание от Продавца к Покупателю.

При обращении в регистрирующий орган предоставить все документы, необходимость предоставления которых для осуществления регистрационных действий предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации, в том числе комплект учредительных документов, документов, подтверждающих полномочия руководителя Покупателя, и пр.

Оплатить государственную пошлину за осуществление регистрационных действий в предусмотренном законодательством Российской Федерации размере.

В случае приостановления регистрирующим органом регистрационных действий в связи с выявленными замечаниями к предоставленным документам Покупателя, в том числе в связи с не предоставлением необходимых документов, устранить указанные замечания в кратчайший срок.

4.2.5. Нести расходы по оплате потребленных в Здании Коммунальных услуг с даты подписания Акта приема-передачи Здания.

4.2.6. Покупатель имеет иные права и обязанности, предусмотренные положениями настоящего Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае уклонения Продавца от передачи Здания (в т.ч. Принадлежностей и Документов) и подписания Акта приема-передачи Здания в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, либо в случае его уклонения от государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание в связи с заключением настоящего Договора, в том числе уклонения от предоставления всех необходимых документов для государственной регистрации в соответствии с п. 4.1.2 настоящего Договора, Продавец по письменному требованию Покупателя уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от Общей цены Здания за каждый день просрочки. Неустойка начисляется за период с даты, следующей за датой, в которую соответствующее обязательство должно было быть исполнено, по дату его исполнения надлежащим образом включительно.

5.3. В случае уклонения Покупателя от приемки Здания и подписания Акта приема-передачи Здания, либо в случае его уклонения от государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Здание в связи с заключением настоящего Договора, в том числе уклонения от предоставления всех необходимых документов для государственной регистрации в соответствии с п. 4.2.4 настоящего Договора, Покупатель по письменному требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от Общей цены Здания за каждый день просрочки. Неустойка в указанном размере начисляется за период с даты, следующей за датой, в которую соответствующее обязательство должно было быть исполнено, по дату его исполнения надлежащим образом включительно.

5.4. В случае просрочки исполнения Продавцом положений п. 3.3 настоящего Договора в части обязанности Продавца по перечислению Покупателю арендной платы по

Договору аренды, Продавец по письменному требованию Покупателя уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки. Неустойка начисляется за период с даты, следующей за датой, в которую соответствующее обязательство должно было быть исполнено, по дату его исполнения надлежащим образом включительно.

5.5. В случае нарушения Покупателем срока оплаты в соответствии с п. 2.2.2 настоящего Договора Продавца Покупатель по письменному требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы неисполненного надлежащим образом обязательства за каждый день просрочки. Неустойка начисляется за период с календарного дня, следующего за датой, в которую соответствующее обязательство должно было быть исполнено, по дату его исполнения надлежащим образом включительно.

5.6. В случае расторжения (отказа от исполнения) настоящего Договора в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств одной из Сторон по Договору, на указанную Сторону возлагается обязанность по уплате штрафа в размере _____ (указывается сумма в размере суммы задатка в соответствии с п. 2.2.1 Договора) в пользу и по требованию другой Стороны. В указанном случае неустойка в соответствии с пп.5.2, 5.3, 5.5 Договора не начисляется и не выплачивается.

5.7. В случае нарушения Продавцом срока возврата Покупателю денежных средств, уплаченных Покупателем в счет оплаты Общей цены Здания (в соответствии с п. 6.5, 6.6 настоящего Договора), Продавец по письменному требованию Покупателя уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы неисполненного надлежащим образом обязательства за каждый день просрочки. Неустойка начисляется за период с календарного дня, следующего за датой, в которую соответствующее обязательство должно было быть исполнено, по дату его исполнения надлежащим образом включительно.

5.8. В случае нарушения Покупателем срока возврата Здания, включая Принадлежности и Документы в соответствии с п. 6.5, 6.6 настоящего Договора, либо нарушения Покупателем срока подачи документов в регистрирующий орган в целях регистрации перехода права собственности на Здание к Продавцу в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора, Покупатель по письменному требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от Общей цены Здания за каждый день просрочки. Неустойка начисляется за период с даты, следующей за датой, в которую соответствующее обязательство должно было быть исполнено, по дату его исполнения надлежащим образом включительно.

5.9. В случае если нарушение Продавцом любой из гарантий в соответствии с п. 1.5, п. 1.6 настоящего Договора повлечет для Покупателя возникновение каких-либо убытков, в том числе в связи с применением к нему административных наказаний (в связи с обязанностью уплаты штрафов), Продавец обязан возместить Покупателю такие убытки в полном объеме.

Возмещение осуществляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Продавцом соответствующей претензии Покупателя, направленной в порядке п.6.9 настоящего Договора. К указанной претензии должны быть приложены документы, подтверждающие размер понесенных Покупателем убытков.

5.10. В случае если нарушение Покупателем любой из гарантий в соответствии с п. 1.6., п. 1.7. настоящего Договора повлечет для Продавца возникновение каких-либо убытков, в том числе в связи с применением к нему административных наказаний (в связи с

обязанностью уплаты штрафов), Покупатель обязан возместить Продавцу такие убытки в полном объеме.

Возмещение осуществляется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Покупателем соответствующей претензии Продавца, направленной в порядке п.6.9 настоящего Договора. К указанной претензии должны быть приложены документы, подтверждающие размер понесенных Продавцом убытков.

5.11. Оплата неустойки/штрафа не освобождает Сторону, допустившую нарушение обязательств по Договору, от надлежащего исполнения такого обязательства в натуре.

5.12. Ни одна из Сторон не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей по Договору, если такое неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые невозможно было предвидеть и предотвратить для Стороны, на которую указанные обстоятельства действуют, в том числе, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, война или военные действия на территории деятельности Стороны, а также решения органов представительной и (или) исполнительной власти Российской Федерации, вступившие в силу после заключения настоящего Договора, делающие невозможным его исполнение. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на исполнение обязательств в срок, установленный в настоящем Договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

Если такое обстоятельство препятствует надлежащему исполнению Сторонами настоящего Договора в течение 3 (Трех) месяцев и более, то каждая из Сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента окончания исполнения Сторонами всех своих обязательств по нему.

6.2. Настоящим Стороны гарантируют друг другу, что подписание настоящего Договора осуществлено должным образом уполномоченными на то их представителями, в подтверждение чего Стороны представили друг другу все необходимые для подтверждения таких полномочий документы. В дальнейшем Стороны не вправе ссылаться на отсутствие необходимых полномочий у своих представителей, подписавших настоящий Договор, как на основание для признания какой-либо части настоящего Договора или всего настоящего Договора недействительным.

6.3. Все изменения, дополнения и приложения к настоящему Договору осуществляются в письменной форме и подписываются должным образом уполномоченными представителями Сторон. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они оформлены в виде приложения или дополнительного соглашения к настоящему Договору, совершенному в письменной форме, подписанному уполномоченными представителями Сторон.

Настоящий Договор составляет единое целое со всеми его приложениями, изменениями и добавлениями. Договор не может рассматриваться и/или толковаться без учета содержания приложений к нему.

6.4. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- а. по взаимному соглашению Сторон;

б. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе любой из Сторон в случае отказа регистрирующего органа в регистрации права собственности Покупателя на Здание (перехода права собственности на Здание к Покупателю). В случае если отказ регистрирующего органа вызван неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств одной из Сторон Договора, указанная Сторона выплачивает по требованию и в пользу другой Стороны штраф согласно п. 5.6 Договора;

в. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Продавца в случае просрочки исполнения Покупателем обязательств по оплате в соответствии с п. 2.2.2 настоящего Договора на срок более 15 (пятнадцати) рабочих дней. В указанном случае нарушения Договора Покупателем последний выплачивает по требованию и в пользу Продавца штраф согласно п. 5.6 Договора;

г. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Продавца в случае уклонения Покупателя от приемки Здания в соответствии с положениями раздела 3 настоящего Договора на срок более 15 (пятнадцати) рабочих дней; либо в случае уклонения Покупателя от государственной регистрации перехода к Покупателю прав на Здание в связи с заключением настоящего Договора (в том числе уклонения от предоставления всех необходимых документов для государственной регистрации) на срок более 7 (семи) календарных дней. В указанных случаях нарушения Договора Покупателем последний выплачивает по требованию и в пользу Продавца штраф согласно п. 5.6 Договора;

д. в одностороннем внесудебном порядке по инициативе Покупателя в случае уклонения Продавца от передачи Здания в соответствии с положениями раздела 3 настоящего Договора на срок более 15 (пятнадцати) рабочих дней; либо в случае уклонения Продавца от государственной регистрации перехода к Покупателю прав на Здание в связи с заключением настоящего Договора (в том числе уклонения от предоставления всех необходимых документов для государственной регистрации) на срок более 7 (Семи) календарных дней. В указанных случаях нарушения Договора Продавцом последний выплачивает по требованию и в пользу Покупателя штраф согласно п. 5.6 Договора;

е. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации (с учетом положений п.1.8 настоящего Договора) и настоящим Договором.

Оплата неустоек/штрафов в соответствии с условиями настоящего Договора не прекращает права Стороны, права которой нарушены неисполнением/ненадлежащим исполнением настоящего Договора другой Стороной, на расторжение настоящего Договора (отказ от его исполнения) в соответствии с условиями настоящего пункта.

6.5. В случае если к моменту расторжения (отказа от исполнения) Договора между Сторонами будет подписан Акт приема-передачи Здания, но не состоится государственная регистрация права собственности Покупателя на Здание, Покупатель обязан возвратить Продавцу Здание (в том числе относящиеся к нему Принадлежности и переданные Покупателю Документы) по Акту приема-передачи (возврата) Здания в течение 7 (семи) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора в установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором порядке, а уплаченные Покупателем в порядке исполнения обязательств по оплате Общей цены Здания денежные средства подлежат возврату Покупателю. При этом, Продавец выставляет Покупателю корректировочный счет-фактуру на возврат Здания. Продавец перечисляет Покупателю денежные средства на расчетный счет Покупателя, указанный в настоящем Договоре, в размере полученных от Покупателя в оплату Общей цены Здания денежных средств за вычетом неустоек, предусмотренных в разделе 5 настоящего Договора, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Здания от Покупателя к Продавцу. При этом, в момент возврата указанной в настоящем

пункте суммы (за вычетом неустоек), неустойка считается оплаченной Покупателем, а сумма в размере Общей цены Здания считается полностью возвращенной Продавцом Покупателю.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора после государственной регистрации права собственности Покупателя на Здание и его передачи от Продавца к Покупателю по Акту приема-передачи Здания, уплаченные Покупателем в порядке исполнения обязательств по оплате Общей цены Здания денежные средства, подлежат возврату Покупателю, а Здание подлежит возврату Продавцу в указанном в настоящем пункте порядке. Продавец перечисляет Покупателю денежные средства на расчетный счет Покупателя, указанный в настоящем Договоре, в размере полученных от Покупателя в оплату Общей цены Здания денежных средств за вычетом неустоек, предусмотренных в разделе 5 настоящего Договора, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Продавца на Здание. При этом, в момент возврата указанной в настоящем пункте суммы (за вычетом неустоек), неустойка считается оплаченной Покупателем, а сумма в размере Общей цены Здания считается полностью возвращенной Продавцом Покупателю.

В указанном в настоящем пункте случае Покупатель обязан вернуть Продавцу Здание (в том числе относящиеся к нему Принадлежности и переданные Покупателю Документы) свободным от обременений/ограничений прав (за исключением обременений/ограничений прав, указанных в разделе 1 настоящего Договора) по Акту приема-передачи (возврата) Здания в течение 7 (семи) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора в установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором порядке, а также совместно с Продавцом в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи (возврата) Здания, обязан подать необходимые документы в регистрирующий орган в целях регистрации перехода права собственности на Здание к Продавцу. В день подписания Сторонами Акта приема-передачи (возврата) Здания от Покупателя к Продавцу Продавец надлежащим образом оформляет корректировочный счет-фактуру на возврат Здания и передает его Покупателю не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Здания.

6.7. С подписанием настоящего Договора Сторонами утрачивают силу все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка и переговоры между Сторонами по вопросам, относящимся к настоящему Договору.

6.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Споры по настоящему Договору Стороны разрешают с обязательным соблюдением претензионного порядка их урегулирования.

Претензии направляются по адресу Стороны, указанному в разделе 8 настоящего Договора, по почте заказным письмом (с описью вложения и уведомлением о вручении).

Срок ответа на претензию – 10 (десять) рабочих дней с даты ее получения.

При неполучении мотивированного ответа на Претензию в указанный срок, либо неисполнении указанного в ней требования, Заинтересованная Сторона вправе обратиться в Суд. При заключении настоящего Договора Стороны договорились, что все возникающие между ними споры из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе о его действительности и заключенности рассматриваются Арбитражным судом города Москвы.

Любые уведомления, направляемые Сторонами в рамках Договора (включая, но не ограничиваясь, претензии, письма и т.п.), должны быть оформлены в письменном виде и отправлены по почте письмом с описью вложения (ценным) и с уведомлением/извещением о вручении (далее – извещение), либо вручены уполномоченным представителем Стороны,

отправляющей такое уведомление, уполномоченному представителю Стороны, принимающей такое уведомление, по акту приема-передачи документов. Датой уведомления считается дата его доставки, указанная в уведомлении о вручении или доставке, либо дата, указанная в акте приема-передачи документов.

Если по какой-либо причине извещение о необходимости получения уведомления, направленное почтовой службой по почтовому адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора, либо по адресу места нахождения Стороны, по любой причине не было принято Стороной, такое уведомление считается полученным по прошествии 5 (пяти) рабочих дней после его передачи в почтовое отделение, направившее извещение о необходимости получения уведомления.

Уведомление может быть получено уполномоченным представителем Стороны, наделённым соответствующими полномочиями на основании доверенности.

Стороны договорились, что адреса и реквизиты Сторон, указанные в разделе 8 настоящего Договора, являются адресами для направления также иной корреспонденции, включая письма, уведомления, телеграммы и прочее. Установленный настоящим пунктом порядок оформления почтовых/телеграфных отправок, а также правила установления даты их получения распространяется и на такую иную корреспонденцию.

В случае, если указанные адреса для направления корреспонденции меняются, Стороны обязаны незамедлительно уведомить друг друга об изменении адреса. Корреспонденция, отправленная Стороне по указанному в разделе 8 настоящего Договора адресу до получения письма об изменении адреса, считается отправленной по надлежащему адресу.

При изменении указанных в настоящем Договоре банковских реквизитов Стороны обязаны письменно сообщить об этом друг другу.

6.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, при этом: один экземпляр для регистрирующего органа, один экземпляр предоставляется Продавцу, один экземпляр предоставляется Покупателю.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 «Перечень относящихся к Зданию Принадлежностей».

Приложение № 2 «Перечень Документов, передаваемых Покупателю».

Приложение № 3 «Форма Акта приема-передачи Здания».

Приложение № 4 «Форма Уведомления о смене собственника».

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

**Общество с ограниченной
ответственностью «Телеком-5»**

Адрес места нахождения: 127427,
Москва, улица Дубовой Рощи д. 25, корп.
2, стр. 2, комн. 4

ПОКУПАТЕЛЬ:

_____ «_____»

Адрес (в том числе адрес для доставки
корреспонденции): _____.

Почтовый адрес: 191144, Санкт-Петербург, а/я 89
ИНН 7704313732 КПП 771701001
ОГРН 1157746354809
р/сч. 40702810100030005087
БАНК ВТБ (ПАО) ГО Г. МОСКВА
БИК 044525187
к/сч. 30101810700000000187
телефон: (812) 329-22-19
info@telecom-5.ru

Генеральный директор

_____ /А.А. Ольховский/

Почтовый адрес: _____
ИНН _____ / КПП _____
ОГРН _____
р/сч _____
БИК _____
к/сч. _____
телефон _____

_____ (должность)

_____ / _____ /

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРИНАДЛЕЖНОСТЕЙ,
ОТНОСЯЩИХСЯ К НЕЖИЛОМУ ЗДАНИЮ ПО АДРЕСУ:**

г. Москва, Дегтярный переулок, д. 6, стр. 2, кадастровый номер 77:01:0001098:1035 (далее Объект)

№ п/п	Принадлежности Объекта (инженерные системы и оборудование здания)
1	Система электроснабжения:
1.1.	Внешние линии электропередач
1.1	Распределительные устройства;
1.2	Приборы учета электроэнергии;
1.3	Розеточная сеть и сеть освещения;
1.4	Источники бесперебойного питания, АВР
2	Системы водоснабжения и водоотведения (ВК):
2.1	Внешние сети водоснабжения с запорной и регулирующей арматурой;
2.2	Трубопроводы внутренней системы холодного и горячего водоснабжения с запорной и регулирующей арматурой;
2.3	Противопожарный водопровод;
2.4	Внешние сети ливневой и хоз-фекальной канализации, в том числе люки, колодцы, трубопроводы
2.5	Сеть внутренней хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, дренажные насосы;
2.6	Сантехническое оборудование;
2.7	Узлы учета (водомеры)
3	Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха
3.1	Оборудование ИТП, внутренняя сеть теплоснабжения здания;
3.2	Узел учета тепловой энергии;
3.3	Приборы отопления;
3.4	Бытовые системы кондиционирования воздуха, кондиционеры;
3.5	Приточные и вытяжные вентустановки;
3.6	Воздуховоды и оконечные устройства систем вентиляции;
3.7	Тепловые завесы электрические – 3 шт., водяные – 1 шт.
4	Наружные тепловые сети
5	Система охранной сигнализации (ОС)
6	Системы автоматической пожарной сигнализации (АУПС)
7	Система оповещения и управления эвакуацией (СОУЭ)
8	Система контроля и управления доступом (СКУД)
9	Система видеонаблюдения (СВН)
10	Система телефонной связи
11	Структурированная кабельная сеть (СКС)
12	Лифты пассажирские КОНЕ – 2 шт.

Все вышеперечисленное оборудование, системы и сети входят в состав Принадлежностей Объекта.

Примечание.

Нижеперечисленное смонтированное на Объекте оборудование, не входит в состав Принадлежностей Объекта и является собственностью третьих лиц (в т.ч. арендаторов и др.), включая, но не ограничиваясь:

- Подавитель диктофонов "Сапфир" (723227); Генератор шума Г Ш-1000 М (723660); Генератор шума Г Ш-1000 М (726177); Генератор шума Г Ш-1000 М (729885); Генератор шума Г Ш-1000 М (731189); Генератор шума Г Ш-1000 М (735775); Генератор SEL SP-51/A с виброизлучателем

(750215); Генератор цифровой виброакустический SEL SP-55/2 с виброизлучателями (751053); Генератор цифровой виброакустический SEL SP-55/2 с виброизлучателями (729970); Блокиратор сотовых телефонов "RS JAMMINI" с дистанционным управлением (742539); Подавитель диктофонов "Сапфир" (739418); Подавитель диктофонов "Сапфир" (741883); Подавитель диктофонов "Сапфир" (732337); Подавитель диктофонов "Сапфир" (751785); Блокиратор сотовых телефонов "RS JAMMINI" с дистанционным управлением (726803); Объектовый комплекс защиты информации (731559); Оборудование для селекторных совещаний (735732) - (являются собственностью ПАО «Ростелеком» и не входят в состав Принадлежностей Объекта);

- Коммутатор локальной сети Cisco Catalyst 3550-12T (698781); Канал связи для корпоративной сети передачи данных (713726); Региональный узел доступа (713886); Оборудование передачи данных системы аудиовидеоконференцсвязи (716219); УАТС "Меридиан" на 160 (717769); УПАТС "Меридиан 1" (717966); Оборудование сети передачи данных (корпоративная сеть передачи данных) (745731); УПАТС "Меридиан 1" (750923) - (являются собственностью ПАО «Ростелеком» и не входят в состав Принадлежностей Объекта).

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Телеком-5»

Генеральный директор

Генеральный директор

_____/А.А. Ольховский/

_____/ /

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПОКУПАТЕЛЮ
по нежилому зданию, расположенному по адресу:
г. Москва, пер. Дегтярный, д. 6 стр. 2, кадастровый номер 77:01:0001098:1035

№	Наименование	Форма
1.	Выписка из ЕГРН от 27.05.2019 на здание с кадастровым номером 77:01:0001098:1035 по адресу: 125009 Москва, р-н Тверской, пер. Дегтярный, д. 6, строен. 2	Оригинал
2.	Выписка из ЕГРН от 24.04.2019 № 99/2019/258782444 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001098:43 по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка почтовый адрес ориентира: г. Москва, пер. Дегтярный, вл. 6, стр. 2	Копия
3.	Выписка из ЕГРН от 24.04.2019 № 99/2019/258782176 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001098:2753 по адресу: г. Москва, пер. Дегтярный, вл. 6, строен. 2/1	Копия
4.	Выписка из ЕГРН от 24.04.2019 № 99/2019/258845730 на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001098:2751 по адресу: г. Москва, пер. Дегтярный, вл. 6, строен. 2/2	Копия
5.	Договор аренды земельных участков, предоставляемых правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельных участках от 22.10.2018 №М-01-053233	Копия
6.	Договор аренды недвижимого имущества № _____ от 01.08.2019г.	Оригинал
7.	Кадастровый паспорт здания от 22.01.2013, кадастровый номер 77:01:0001098:1035	Копия
8.	Технический паспорт на здание, по адресу: г. Москва, Дегтярный пер., д. 6, стр. 2	Копия
9.	Договор энергоснабжения №35715970 от 23.05.2007	Копия
10.	Дополнительное соглашение №1 от 20.10.2014 к Договору энергоснабжения №35715970 от 23.05.2007	Копия
11.	Приложение №2 к договору энергоснабжения от 23.05.2007 № 35715970, 5 стр.	Копия
12.	Акт №171 от 15.06.2019 допуска прибора учета электроэнергии в эксплуатацию	
13.	Акт №227 от 16.06.2019 допуска прибора учета электроэнергии в эксплуатацию	
14.	Договор теплоснабжения №01.075047-ТЭ/01/25/574-16 от 05.05.2016	Копия
15.	Акт разграничения балансовой принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №10 к Договору №01.075047-ТЭ от 05.05.2016)	Копия
16.	Акт технологической и аварийной брони теплоснабжения (Приложение №6 к Договору №0117028/3659/04 от 01.09.2003)	Копия
17.	Паспорт ЦТП, г. Москва, Дегтярный пер., д.6, стр. 2	Копия
18.	Акт №117028 проверки готовности к отопительному периоду 2018/2019 гг. от 17.07.2018	Копия

№	Наименование	Форма
19.	Акты о выявлении утечки (слива) теплоносителя из систем теплоснабжения Потребителя от 14.08.2018	Копия
20.	Промежуточный акт по подготовке к ОЗП 2018/2019 гг. теплового ввода от 12.09.2018	Копия
21.	Акт №б/н повторного ввода в эксплуатацию узла учета тепловой энергии и теплоносителя у потребителя, место установки: ЦТП, административное здание, ПАО «Ростелеком»	Копия
22.	Свидетельство о поверке №СП 1179191 теплосчетчика-регистратора «МАГИКА», заводской номер ЕА207034	Копия
23.	Свидетельство о поверке №3878 на счетчик горячей воды крыльчатый ЕТW, модиф. ЕТW1-20, рег. №13667-06, заводской номер 10032243	Копия
24.	Свидетельство о поверке №3875 на комплект термометров сопротивления платиновых для измерения разности температур КТСР 001, рег. №41892-09, заводской номер 71502г/71502х	Копия
25.	Договор №244672-ДОГ/01-18 от 27.12.2018 на возмещение затрат по оплате услуг по поставке холодной питьевой воды и приему сточных вод в городскую канализацию	Копия
26.	АКТ разграничения эксплуатационной ответственности системы водоснабжения водопроводного ввода № 25987	Копия
27.	Паспорт лифта Н301311, регистрационный номер 94762	Копия
28.	Паспорт лифта Н399895, регистрационный номер 97442	Копия
29.	Письмо от МОСКОМАРХИТЕКТУРА №МКА-02-7039/9-1 от 18.03.2019	Копия
30.	Письмо от МОСГОССТРОЙНАДЗОР №09-2323/19-1 от 12.03.2019	Копия

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Телеком-5»

Генеральный директор

_____/А.А. Ольховский/

_____ /

/

Акт приема-передачи Объекта
к Договору купли-продажи недвижимого имущества № _____ от _____
(форма)

г. _____ «___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Телеком-5», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице _____, действующего на основании _____, и _____ «_____», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи Объекта (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора купли-продажи недвижимого имущества № _____ от «___» _____ 20__ г. (далее – Договор) Продавец передал, а Покупатель принял в собственность следующие объекты недвижимости (в дальнейшем именуемый «Объект»):
 - 1.1. Здание, назначение: нежилое здание, расположенное по адресу: _____, общей площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____);
2. Общая цена Объекта на момент подписания настоящего Акта составляет _____ рублей (_____ рублей ___ копеек), включая НДС 20% – _____ рублей.
3. Показания приборов учета на Объекте на дату подписания настоящего Акта:

Система электроснабжения

T1, кВт/ч	T2, кВт/ч

Система водоснабжения

Ввод 1, м3

4. Объект передан Продавцом и принят Покупателем со всеми относящимися к нему Принадлежностями в соответствии с Приложением №1 к Договору, что указано в Приложении №1 к настоящему Акту.
5. Одновременно с подписанием настоящего Акта Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял Документы в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 2 к Договору, что указано в Приложении №2 к настоящему Акту.
6. Объект, Принадлежности и Документы передаются в собственность Покупателя в том состоянии, в котором они находятся на момент заключения Договора. Покупатель не имеет претензий к Продавцу по техническому состоянию, качеству, комплектности Объекта/Принадлежностей/Документов и подтверждает, что они соответствуют цели их приобретения.
7. Покупатель подтверждает, что после подписания настоящего Акта Покупатель несет полную ответственность за качество Объекта/Принадлежностей/Документов и не вправе отказаться от их приобретения/расторгнуть Договор в случае ухудшения их качества. С даты подписания настоящего Акта Покупатель принимает на себя ответственность за сохранность, риск случайной порчи или гибели Объекта, включая

Принадлежности, а также бремя расходов, связанных с содержанием Объекта, включая расходы по оплате коммунальных услуг.

8. Настоящий Акт составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Продавца, один экземпляр для Покупателя, один экземпляр – для предоставления в регистрирующий орган.

Приложения:

Приложение № 1 – Перечень относящихся к Объекту Принадлежностей, передаваемых Продавцом Покупателю в составе Объекта.

Приложение № 2 – Перечень документов, передаваемых Покупателю.

Подписи Сторон

Объект передал

Объект принял

Продавец:

Покупатель:

ООО «Телеком-5»

_____ «_____»:

Генеральный директор:

_____ /-----/

_____ /-----/

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА СОГЛАСОВАНА:

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Телеком-5»

_____ «_____»

_____ / _____ /

_____ / _____ /

от «___» _____ 2019 г.

УВЕДОМЛЕНИЕ (ФОРМА)

___ __ 201__ года

В ___ «___»
ИНН __, ОГРН __

Настоящим ООО «___» (ИНН __, ОГРН __, далее – Общество-1) и ___ «___» (ИНН __, ОГРН __, далее – Общество-2) совместно уведомляют ___ «___» (далее по тексту – Арендатор) о подписании ___/___/201__ г. Договора купли-продажи недвижимого имущества и подписании _____ 20__ г. Акта приема-передачи от Общества-1 к Обществу-2 на Здание/Помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, ___ с кадастровым номером ___ (далее по тексту – Здание/Помещение), в котором Арендатор на основании Договора аренды недвижимого имущества № ___ от ___ в редакции Дополнительного соглашения № ___ от ___ (далее по тексту – Договор аренды) использует _____ (далее – Объект).

На основании изложенного совместно уведомляем Арендатора о следующем:

1. С ___/___/201__ г. Общество-2 приняло на себя возникшие с указанной даты права и обязанности Арендодателя по Договору аренды. С даты получения настоящего Уведомления отношения между Обществом-2 и Арендатором регулируются условиями указанного Договора аренды (в т.ч. с учетом Дополнительных соглашений и Соглашений к нему), а также положениями действующего законодательства РФ.

2. С момента получения настоящего Уведомления арендная плата и иные платежи по Договору аренды, начисленные за период с _____ г. (Дата подписания Акта приема-передачи Здания/Помещения между Обществом-1 и Обществом-2), подлежат перечислению Арендатором в адрес Общества-2. Реквизиты для осуществления платежей:

Получатель платежа: _____ «___»

Местонахождение: ___

ИНН __, КПП __, ОГРН __

р/сч __ в _____

к/сч __ в _____

БИК _____

3. На _____ 2019г. Обществом-1 от Арендатора получена переплата по Договору аренды в размере _____, в том числе НДС 20% - _____, что указано в прилагаемом Акте сверки взаимных расчетов. Общество-1 обязано перечислить Обществу-2 указанную в настоящем пункте переплату в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Обществом-1 и Обществом-2 настоящего Уведомления о смене собственника и Соглашения о смене стороны-арендодателя по Договору аренды. В момент списания с расчетного счета Общества-1 указанной суммы, переплата считается возвращенной Арендатору и перечисленной Арендатором Обществу-2 по Договору аренды.

4. На _____ 2019г. Обществом-1 от Арендатора получен обеспечительный платеж по Договору аренды в размере _____, в том числе НДС 20% - _____, что указано в прилагаемом Акте сверки взаимных расчетов. Общество-1 обязано перечислить Обществу-2 указанный в настоящем пункте обеспечительный платеж в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Обществом-1 и Обществом-2 настоящего Уведомления о смене

собственника и Соглашения о смене стороны-арендодателя по Договору аренды. В момент списания с расчетного счета Общества-1 указанной суммы, обеспечительный платеж считается возвращённым Арендатору и перечисленным Арендатором Обществу-2 по Договору аренды.

5. Просим подписать в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты получения настоящего Уведомления прилагаемый Акт сверки взаимных расчетов по Договору аренды. В случае наличия разногласий, просим в указанный в настоящем абзаце срок передать их Обществу-1. При неполучении Обществом-1 указанных разногласий в установленный в настоящем абзаце срок, Акт сверки будет считаться согласованным и подписанным Арендатором.

6. Контактное лицо со стороны Общества-2 по всем вопросам, касающимся арендных отношений - ____, ____, телефон для связи: ____доб. ____, доб. ____, адрес электронной почты: _____

7. Контактное лицо со стороны Общества-1 по всем вопросам, касающимся арендных отношений - ____, ____, телефон для связи: ____доб. ____, доб. ____, адрес электронной почты: _____

Приложения:

-Акт сверки взаимных расчетов – 2 экземпляра на ____л.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество-1:
ООО «____»

_____/___/

Общество-2
____ «____»
Должность:
_____/___/

Уведомление получено Арендатором

_____ (дата получения)

_____ (подпись и ФИО) подписанта

ФОРМА УВЕДОМЛЕНИЯ СОГЛАСОВАНА:

ПРОДАВЕЦ:

ООО «Телеком-5»

Генеральный директор

_____/А.А. Ольховский/

ПОКУПАТЕЛЬ:

____ «____»

Должность

_____/_____/_____