

Примерная  
ФОРМА

## ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акционерное общество «Творческо-производственное объединение «Центральная киностудия детских и юношеских фильмов им М. Горького» (АО «ТПО «Киностудия им. М. Горького»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола о подведении итогов аукциона № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить на условиях настоящего Договора следующие объекты недвижимого имущества (далее – «Объект»):

1.1.1. \_\_\_\_\_:

- кадастровый номер \_\_\_\_\_

- запись в Едином государственном реестре недвижимости от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

1.1.2. \_\_\_\_\_:

- кадастровый номер \_\_\_\_\_

- запись в Едином государственном реестре недвижимости от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

1.1.3. \_\_\_\_\_:

- кадастровый номер \_\_\_\_\_

- запись в Едином государственном реестре недвижимости от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

1.2. Объект, указанный в п. 1.1 Договора, обременен \_\_\_\_\_. На основании п. 1 ст. 460 Гражданского кодекса Российской Федерации Покупатель знает об обременении Объекта и согласен принять Объект, обремененный правами третьего лица.\*

1.3. На момент заключения настоящего Договора Покупатель ознакомлен с состоянием Объекта и документацией к нему и претензий не имеет.

### 2. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, Объекты никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом и запрещением не состоят и свободны от каких-либо прав третьих лиц, ограничений в пользовании Объектом не имеется, кроме указанных в Договоре.

2.2. Покупатель принимает условие о необходимости последующего одобрения органами управления Продавца сделки купли-продажи Объекта по Договору в порядке, установленном требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», устава Продавца.

\* пункт применяется в случае наличия обременения

2.3. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящий Договор будет направлен Продавцом в орган управления Продавца – в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом для последующего одобрения сделки купли-продажи Объектов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и уставом Продавца.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Обязательства Продавца:**

3.1.1. Продавец обязан передать Покупателю Объекты в его собственность по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, составленного по форме согласно приложению № 1 к настоящему Договору.

3.1.2. Продавец обязан незамедлительно сообщить Покупателю обо всех обстоятельствах, способных повлиять на исполнение настоящего Договора.

3.1.3. Продавец обязан до момента передачи Объектов Покупателю по Акту приема-передачи объектов нести все расходы по содержанию Объектов.

3.1.4. Продавец обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания обеими Сторонами Акта приема-передачи объектов передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности.

3.1.5. Продавец обязан проинформировать Покупателя о действующих договорах аренды помещений Объекта (далее – «Договоры аренды помещений Объекта») на момент подписания Акта приема-передачи Объекта с приложением Реестра соответствующих Договоров аренды помещений Объекта к Акту приема-передачи Объекта.

3.1.6. В течение \_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта Продавец обязуется передать Покупателю по акту приема-передачи заверенные надлежащим образом копии Договоров аренды помещений Объекта, включая все приложения и дополнительные соглашения к ним.

3.1.7. Продавец в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект обязуется проинформировать в письменной форме арендаторов помещений Объекта о переходе права собственности на Объект с указанием информации о новом собственнике Объекта (Покупателе) и банковских реквизитов Покупателя, на которые необходимо перечислять арендную плату по Договорам аренды помещений Объекта.\*

3.1.8. В целях проведения взаиморасчетов Сторон, Продавец в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект обязуется предоставить Покупателю информацию об обеспечительных платежах (в случае их наличия) и/или авансовых платежах, произведенных арендаторами по Договорам аренды помещений Объекта, а также суммы арендной платы произведенных арендаторами по Договорам аренды помещений Объекта за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект, и заключить с Покупателем Соглашение о взаиморасчетах Сторон (далее – «Соглашение о взаиморасчетах») с обязательным указанием: *наименования арендатора, общей суммы и даты платежа (номера платежного поручения); периода, за который внесена плата; периода, плата за который причитается Покупателю; суммы, подлежащей перечислению Покупателю; сроков перечисления платежей; сумм обеспечительных платежей.*

Сумма, причитающаяся Покупателю по Договорам аренды помещений Объекта, подлежащая к перечислению Продавцом, фиксируется в соответствующем акте, подписываемом на основании Соглашения о взаиморасчетах.

3.1.9. В течение \_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о взаиморасчетах, Продавец обязуется перечислить Покупателю суммы, указанные в п. 3.1.8 настоящего Договора.\*

#### **3.2. Обязанности Покупателя:**

3.2.1. Покупатель обязан добросовестно выполнять свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Покупатель обязан оплатить стоимость Объекта в размере, порядке и сроки, установленные Договором.

3.2.3. Покупатель обязан принять Объект от Продавца в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.2.4. Покупатель обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения документов от Продавца согласно п. 3.1.4. Договора, передать документы на государственную регистрацию перехода права собственности и предоставить Продавцу документ, подтверждающий их передачу в регистрирующий орган.

3.2.5. Покупатель обязан нести все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект самостоятельно.

3.2.6. Бремя содержания Объекта, а также риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

3.2.7. Покупатель обязуется обеспечить возмещение Продавцу понесенных и документально подтвержденных последним расходов по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, услуг связи в отношении Объекта за период с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи, указанному в п. 4.2 настоящего Договора, до момента переоформления коммунальных, эксплуатационных договоров и договоров по предоставлению услуг связи в отношении Объекта с Продавца на Покупателя. Покупатель обязуется обеспечить оплату вышеуказанных расходов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Продавца документального подтверждения понесенных расходов по вышеуказанным Договорам, а также счетов на оплату Покупателем вышеуказанных расходов Продавца.

### 3.3. **Права Продавца:**

3.3.1. Требовать оплаты стоимости Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.2. В случае уклонения Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты с учетом срока, указанного в п.п. 3.2.4. Договора, а также с нарушением норм, установленных законодательством РФ, Продавец вправе требовать государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в судебном порядке с учетом компенсации Покупателем издержек и убытков, понесенных Продавцом.

### 3.4. **Права Покупателя:**

3.4.1. Покупатель приобретает право собственности на Объект с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект в соответствии с законодательством РФ.

3.4.2. Покупатель имеет право на получение платежей по Договорам аренды помещений Объекта (арендной платы) с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

## **4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.**

4.1. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по Акту приема-передачи объектов в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты принятия решения о последующем одобрении сделки купли-продажи Объекта по Договору в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и проведения расчетов по итогам аукциона по продаже Объектов.

4.2. Обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается исполненным после передачи Объектов Покупателю и подписания Сторонами Акта приема-передачи объектов.

4.3. Уклонение Покупателя от подписания Акта приема-передачи Объекта считается отказом Покупателя от обязанности принять Объект, в связи с чем, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке с удержанием задатка, уплаченного Покупателем по договору задатка в счет обеспечения приобретаемого на аукционе Объекта, в качестве штрафа за нарушение исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных Договором.

4.4. Переход права собственности на Объект к Покупателю подлежит государственной регистрации.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА (СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА).**

5.1. Общая стоимость Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (далее – «Цена Объекта») и состоит из следующих сумм:

5.1.1. Цены зданий (указанных в п.п. \_\_ Договора), составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС 20 % в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек;

5.1.2. Цены земельного участка (указанного в п. \_\_ Договора), составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается, на основании пп. 6 п. 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации.

5.2. Оплата Покупателем Цены Объекта, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, осуществляется с учетом зачета задатка, перечисленного Покупателем в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек в счет обеспечения оплаты приобретаемого на торгах Объекта, и путем перечисления Покупателем оставшейся суммы Цены Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 10 настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента вступления Договора в силу согласно п. 7.1 настоящего Договора.

5.3. Все платежи, предусмотренные настоящим Договором, осуществляются в безналичной форме банковским переводом.

5.4. Обязательства Покупателя по оплате настоящего Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Продавца в полном объеме.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Невыполнение Покупателем условий, предусмотренных п.п. 5.2.,5.4. Договора, является безусловным основанием для отказа Продавца от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления Покупателю, с удержанием задатка, уплаченного Покупателем по договору о задатке в счет обеспечения оплаты приобретаемых на аукционе Объекта, в качестве штрафа за нарушение исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных Договором. Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения Покупателем письменного уведомления Продавца об отказе от исполнения настоящего Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Покупателя, указанному в Договоре.

6.2. За нарушение Продавцом срока передачи Объекта, предусмотренного п. 4.1. настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки в размере ключевой ставки, установленной Банком России на день фактического исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

6.3. За нарушение Покупателем порядка оплаты стоимости Объектов согласно п.п. 5.1., 5.2, 5.4. Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере ключевой ставки, установленной Банком России на день фактического исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

6.4. В случае уклонения Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты Продавец вправе потребовать от Покупателя уплату штрафа в размере 15 (пятнадцать) процентов от стоимости Объекта. Уклонением Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности Стороны договорились считать срок, превышающий более чем 5 (Пять) рабочих дней с момента окончания срока, указанного в п. 3.2.4 . Договора.

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных обязанностей по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае одностороннего отказа Покупателя от исполнения Договора, выплаченные Покупателем в счет задатка денежные средства, указанные в п. 5.2. Договора, Покупателю не возвращаются и Стороны договорились считать их штрафом за односторонний отказ от исполнения настоящего Договора.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Договор заключен "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_ г. под отлагательным условием получения одобрения на его совершение органами управления Продавца в порядке, установленном

требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом Продавца.

Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента последующего одобрения Договора соответствующими органами управления Продавца в соответствии с требованиями Федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», устава Продавца.

В случае неполучения от соответствующих органов управления Продавца последующего одобрения сделки в установленном порядке Договор считается расторгнутым по соглашению Сторон с условием возврата Покупателю задатка в размере, указанном в п. 5.2. Договора.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных Договором и в соответствии с законодательством РФ.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.**

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в \_\_\_\_\_ суд в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон, и являются неотъемлемой составляющей настоящего Договора.

9.2. Все уведомления и сообщения в рамках настоящего Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

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

9.4. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Продавца и Покупателя, третий экземпляр – в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, четвертый экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_.

9.5. Приложения:

Приложение № 1 – форма Акта приема-передачи объектов.

Приложение № 2 – выписки из ЕГРН на Объекты.

Приложение №3 – копия выписки из протокола заседания Совета директоров АО «ТПО «Киностудия им. М. Горького» от \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Приложение №4 – копия протокола об итогах аукциона в торговой процедуре «Аукцион по продаже имущества \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

## **10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

Продавец:  _____/_____/	Покупатель:  _____/_____/
-------------------------------	---------------------------------

**Форма  
АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ**

**Акционерное общество «Творческо-производственное объединение «Центральная киностудия детских и юношеских фильмов им М. Горького» (АО «ТПО «Киностудия им. М. Горького»)**, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),  
именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», на основании Протокола о подведении итогов аукциона № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. составили настоящий Акт о нижеследующем.

1. В соответствии с заключенным Договором купли-продажи недвижимого имущества «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г. (далее - Договор) Продавец передает, а Покупатель принимает, следующие объекты недвижимого имущества (далее – «Объекты»):

1.1.1. \_\_\_\_\_:

- кадастровый номер \_\_\_\_\_
- запись в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

1.1.2. \_\_\_\_\_:

- кадастровый номер \_\_\_\_\_
- запись в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

1.1.3. \_\_\_\_\_:

- кадастровый номер \_\_\_\_\_
- запись в Едином государственном реестре недвижимости от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_.

Одновременно с Объектами Покупателю передается техническая документация, относящаяся к Объекту.

2. Покупатель осмотрел Объекты, претензий по состоянию, комплектности, качеству Объекта и документации не имеет.

3. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Продавца и Покупателя, третий экземпляр – в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, четвертый экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \_\_\_\_\_.

Объекты передал:  
(Продавец)  
\_\_\_\_\_ ФИО

Объекты принял:  
(Покупатель)  
\_\_\_\_\_ ФИО