



Договор № 10-00/18-1468
купи-продажи недвижимого имущества

г. Москва

«24» мая 2018 года

Публичное акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО «МОЭК»), именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице заместителя управляющего директора - директора по технологическим присоединениям Ерашова Сергея Сергеевича, действующего на основании доверенности от 11.12.2015 № 1832-УК, с одной стороны, и

Товарищество собственников недвижимости «ЛОФТ ГАРДЕН» (ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН»), именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице Председателя правления Земляных Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ВВОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ (ЗАЯВЛЕНИЯ СТОРОН)

При заключении настоящего Договора, Стороны полагались и руководствовались следующим:

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю следующий объект недвижимости (далее именуемый – «**Объект**»):

1.1.1. Тепловая сеть, назначение: сооружения коммунального хозяйства, протяженность: 109 м, кадастровый номер: 77:03:0003001:2054, адрес (местонахождение): 107113 г. Москва, ул. Рыбинская 2-я, д.13;

1.2. На момент передачи в собственность Покупателю, Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается:

- выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер и дата государственной регистрации права: № 77:03:0003001:2054-77/022/2017-1 от 08.09.2017 г.

1.3. Сторонам не известно о наличии обстоятельств, которые имеют или могут иметь негативное влияние на заключение Договора или повлечь убытки для другой Стороны.

1.4. Заключение Договора не будет противоречить другим обязательствам, в которых участвуют Сторона, а также не противоречит учредительным документам и внутренним документам Сторон.

1.5. Не имеется претензий арбитражного, административного или иного производств, или расследований и не существует угрозы их возбуждения против Стороны, или затрагивающих Сторону, в любом суде или ином органе, которые, в случае неблагоприятного разрешения, возымели бы существенное неблагоприятное воздействие на способность Стороны исполнить свои обязательства по Договору.

1.6. Условия, предусмотренные пунктами 1.1 - 1.5 Договора, являются существенными для Покупателя и обуславливают его участие в качестве Стороны в настоящем Договоре. Нарушение любого из указанных условий является основанием для

изменения или расторжения Договора по требованию одной из Сторон в силу пункта 2 статьи 450 ГК РФ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Продавец обязуется в срок, установленный настоящим Договором, передать Покупателю Объект, а Покупатель обязуется принять Объект у Продавца и заплатить за него цену в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Объект подлежит передаче от Продавца к Покупателю свободным от каких-либо обременений и ограничений.

2.3. Продавец обязан передать Объект, качество которого соответствует требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

2.4. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре недвижимости от Продавца к Покупателю.

3. ЦЕНА ОБЪЕКТОВ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена приобретения Покупателем у Продавца Объекта составляет 18 684 854,00 (восемнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят четыре) рубля 00 копеек (далее – **«Цена приобретения Объекта»**), НДС не облагается на основании главы 26.2 Налогового кодекса РФ.

3.2. Цена, указанная в п. 3.1 Договора, уплачивается Покупателем Продавцу в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на все Объекты, указанные в пункте 1.1 Договора.

3.3. Право залога на Объект в соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ у Продавца не возникает.

3.4. Цена приобретения Объекта является окончательной и включает в себя все возможные налоги и сборы, которые должен уплатить Продавец в связи со сделкой.

3.5. Цена приобретения Объекта не включает в себя расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект, получению Покупателем иных документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект. Такие расходы (в том числе государственная пошлина) оплачиваются Покупателем самостоятельно.

3.6. Расчеты, ведущиеся во исполнение обязательств по настоящему договору, не содержат признаков коммерческого кредита по смыслу ст. 317.1 ГК РФ, и проценты за пользование денежными средствами в порядке ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.

4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

4.1. Передача Продавцом Объекта в собственность Покупателя осуществляется на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества, составленного по форме, приведенной в Приложении № 1 к Договору, подписываемого Сторонами при передаче Объекта в собственность от Продавца к Покупателю.

4.2. Срок исполнения Сторонами обязательства по передаче Объекта и подписанию Акта приема-передачи недвижимого имущества определяется Сторонами в виде временного периода, равного 5 (Пяти) рабочим дням с даты получения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве) документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода к Покупателю права собственности на Объект.

4.3. Покупатель приобретает право собственности на Объект с момента соответствующей государственной регистрации перехода права собственности на Объект в Едином государственном реестре недвижимости от Продавца к Покупателю.

4.4. Подача документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю производится Сторонами совместно в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

4.5. При обнаружении недостатков документов, предоставляемых на государственную регистрацию, а также в случае приостановления государственной регистрации, Стороны обязаны устранить такие недостатки, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты, когда Стороны узнали о наличии таких недостатков, не считая времени для обращения, подготовки, рассмотрения и выдачи документов в соответствующем органе, предприятии, учреждении, организации (нотариус, кадастровый инженер, Инспекция ФНС и т.п.).

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Объект Покупателю в срок, предусмотренный пунктом 4.2 настоящего Договора, предоставить счет-фактуру в сроки согласно п.3 ст.168 Налогового кодекса Российской Федерации.

5.1.2. Надлежащим образом совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект на имя Покупателя в порядке, предусмотренном пунктами 4.4, 4.5 Договора.

5.1.3. С момента подписания настоящего Договора не совершать никакие действия и сделки с третьими лицами, в результате заключения которых Покупатель может лишиться возможности стать собственниками Объекта или после регистрации права собственности на Объект – лишиться возможности осуществлять в полной мере правомочия собственника в отношении Объекта (в т.ч. заключение сделок по их отчуждению, обременению и др.).

5.1.4. Одновременно с передачей Объекта Покупателю в порядке, предусмотренном Разделом 4 настоящего Договора, предоставить Покупателю заверенные Продавцом копии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, технических планов, комплектов технической (исполнительной) и финансовой документации, а также оригиналы кадастровых паспортов, разрешения о допуске в постоянную эксплуатацию тепловых сетей МТУ Ростехнадзора.

5.1.5. Продавец не имеет права передавать третьим лицам (за исключением своих законных правопреемников и других случаев, установленных Законом) права по

настоящему Договору без заключения дополнительного соглашения и обязанности без предварительного письменного разрешения Покупателя. Нарушение данного положения предоставляет Покупателю право взыскания штрафа согласно пункту 6.4 настоящего Договора и расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Принять передаваемый по Договору Объект в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

5.2.2. Оплатить Цену приобретения Объекта в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.3. Надлежащим образом совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на Объект в порядке, предусмотренном пунктами 3.5, 4.4, 4.5 Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность Сторон за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение соответствующих обязательств по Договору определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. В случае нарушения Продавцом срока передачи Объекта в собственность Покупателя, подписания Акта приема-передачи и предоставления счета-фактуры, Покупатель вправе потребовать от Продавца, а Продавец обязан выплатить Покупателю неустойку в виде пени в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от Цены приобретения Объекта за каждый день просрочки исполнения обязательств.

6.3. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты, установленных настоящим Договором, Продавец может начислить Покупателю неустойку в размере 0,01% (ноль целых одна сотая процента) от цены приобретения Объекта за каждый день просрочки исполнения обязательств. Иные санкции за нарушение срока оплаты не начисляются и не выплачиваются.

6.4. В случае передачи Продавцом третьим лицам своих прав (в том числе денежных требований по договорам цессии и факторинга) по настоящему Договору без заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору и/или обязанностей по настоящему Договору без предварительного письменного разрешения Покупателя, Продавец уплачивает Покупателю штраф в размере 20% от общей цены настоящего Договора.

6.5. В случае отказа налогового органа в возмещении (вычете) заявленных Покупателем сумм НДС по причине неуплаты НДС в бюджет Продавцом и/или по причине несвоевременного предоставления Покупателю счета-фактуры, несоответствия наименования Продавца ИНН, КПП, указанных в счете-фактуре или договоре, Продавец обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты выставления Покупателем счета, к которому прикладывается выписка из решения налогового органа об отказе (полностью или частично) в возмещении (вычете) сумм НДС, уплатить Покупателю неустойку в размере 120 % от суммы НДС, в отношении которой получен отказ налогового органа в возмещении (вычете).

6.6. В случае отказа налогового органа во включении в состав расходов для целей налогового учета заявленных Покупателем принятых товаров (работ, услуг) в связи с наличием обстоятельств, свидетельствующих о недобросовестности Продавца или обстоятельств, свидетельствующих о недостоверности и противоречивости сведений, отраженных в первичных документах, Продавец обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты выставления Покупателем счета, к которому прикладывается выписка из решения налогового органа о выявлении неуплаты (полностью или частично) сумм налога на прибыль, уплатить Покупателю неустойку в размере 120 % от суммы налога, в отношении которой получено решение налогового органа.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.7.4 Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца, а Продавец обязан выплатить Покупателю неустойку в размере 100% Цены приобретения Объекта, указанной в п.3.1 Договора.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств или до момента его расторжения по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Прекращение действия Договора не является основанием для прекращения обязательств Стороны по возмещению убытков и выплате неустойки добросовестной Стороне.

7.3. Изменение условий Договора возможно в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором путем заключения между Сторонами дополнительного соглашения.

7.4. Покупатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае расторжения или изменения существенных условий заключенного между Сторонами договора о подключении к системам теплоснабжения от 23» декабря 2016 № 10-11/16-1460 (далее – «**Договор о подключении**») по любым основаниям, не зависящим от Покупателя и совершенным не по его воле.

7.5. Покупатель вправе в одностороннем (внесудебном) порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Продавцом обязанности, предусмотренной пунктом 9.2 настоящего Договора, а также по иным обстоятельствам, предусмотренным законодательством РФ и настоящим Договором.

7.6. Письменное уведомление об отказе от исполнения Договора направляется по адресу места нахождения Продавца, указанному в ЕГРЮЛ. Договор считается расторгнутым с даты получения Продавцом письменного уведомления об отказе от его исполнения или с иной даты, указанной в таком уведомлении.

8. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

8.1. Заверения Сторон:

8.1.1. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны заверяют друг друга о том, что каждой из Сторон, как на момент заключения

настоящего договора, так и в течение всего срока действия договора будут соблюдены следующие условия, Сторона будет соответствовать следующим условиям:

8.1.2. Сторона является компанией, надлежащим образом учрежденной, действующей и отвечающей всем законным требованиям законодательства Российской Федерации/Иностранного государства, обладающей правом осуществления деятельности на территории Российской Федерации.

8.1.3. Стороной соблюдены все правила и процедуры, установленные учредительными документами, законодательством Российской Федерации и/или применимым иностранным законодательством, регулирующим его правоспособность, в качестве обязательных предварительных условий заключения и исполнения настоящего Договора.

8.1.4. Сторона корректно и в полном объеме в соответствии с законодательством Российской Федерации отражает хозяйственные операции, связанные с исполнением настоящего договора.

8.1.5. Сторона своевременно и в полном объеме уплачивает налоги и сборы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.1.6. Учредителем/учредителями Стороны являются лица, не являющиеся массовыми учредителем/учредителями.

8.1.7. Руководителем/руководителями Стороны являются лица, не являющиеся массовыми руководителем/руководителями.

8.1.8. Сторона фактически находится по адресу, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц.

8.1.9. Сторона располагает необходимыми человеческими и материальными ресурсами (в том числе, но не ограничиваясь: имеет в наличии офисы, склады, транспорт и т.д.), достаточными для своевременного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору.

8.1.10. В случае нарушения Продавцом какого-либо условия и/или условий, указанном в настоящем пункте, Покупатель вправе в любое время в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор полностью или частично без возмещения Продавцу убытков, связанных с прекращением Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами.

9.2. В случае изменений в цепочке собственников Продавца, включая бенефициаров (в том числе конечных), и (или) в исполнительных органах Продавца, последний представляет Покупателю информацию об изменениях по адресу электронной почты info@oaotmoe.ru в течение 3 (трех) календарных дней после таких изменений с подтверждением соответствующими документами.

9.3. В случае противоречий, содержащихся в условиях Договора и дополнительных соглашениях, и протоколах (приложениях) к нему, юридическую силу

имеют положения документов, датированных более поздней датой.

9.4. Все споры, вытекающие или связанные с исполнением настоящего Договора, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.5. Стороны устанавливают обязательный досудебный претензионный порядок рассмотрения споров. Все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены Сторонами в течение 10 (десяти) дней с даты получения претензии.

9.6. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах – по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

9.7. Экземпляр Договора, предназначенный для предоставления в Управление Росреестра по Москве, хранится у Покупателя с момента подписания Договора и до момента передачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества по Договору (Форма).

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПОКУПАТЕЛЬ: ПАО «МОЭК»

Адрес места нахождения
(почтовый адрес):
119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 10
ОГРН 1047796974092
ИНН 7720518494
КПП 997650001
р/с 40702810338120003025
в ПАО Сбербанк, г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

ПРОДАВЕЦ: ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН»

Адрес места нахождения
(почтовый адрес): 107113, г. Москва,
ул. 2-я Рыбинская, д. 13
ОГРН 1177746214920
ИНН 9718050861
КПП 771801001
Банковские реквизиты:
Р/с 40703810802070000009
в АО «АЛЬФА-БАНК»
Кор. счет 30101810200000000593
БИК 044525593
Телефон: 8 (495) 788-90-29

**Заместитель управляющего директора -
директор по технологическим
присоединениям**



/С.С. Ерашов/

Председатель правления



/С.И. Земляных/

(ФОРМА)

Акт

приема-передачи недвижимого имущества

г. Москва «__» _____ 20__ года
Публичное акционерное общество «Московская объединенная энергетическая компания» (ПАО «МОЭК»),
именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице _____, действующего
на основании _____, с одной стороны, и

_____ (_____), именуемое в
дальнейшем «**Продавец**», в лице _____, действующего на основании
_____, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», оставили
настоящий Акт приема-передачи «далее по тексту – «Акт» о нижеследующем:

1. В соответствии с положениями Договора купли-продажи недвижимого имущества от «__» _____ 20__ года
№ _____ (далее по тексту – «**Договор**»), Продавец передал, а Покупатель принял в собственность следующее
объекты недвижимого имущества (далее по тексту – «**Объекты**»):

1.1. _____, назначение: _____, протяженность: _____ м, кадастровый номер: _____,
адрес (местонахождение): _____, право собственности Продавца на Объект
подтверждается Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную
регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве, дата выдачи: _____, номер и дата государственной регистрации права: №
_____ от _____. Стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей __ копеек.

1.2. _____, назначение: _____, протяженность: _____ м, кадастровый номер: _____,
адрес (местонахождение): _____, право собственности Продавца на Объект
подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную
государственную регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве, дата выдачи: _____, номер и дата государственной регистрации права:
№ _____ от _____. Стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей __ копеек.

2. Общая стоимость Объектов (Цена приобретения Объектов) составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС 18% _____ (_____) рублей __ копеек.

3. Характеристики Объектов соответствуют условиям Договора. Покупатель не имеет претензий к техническому
состоянию Объектов.

4. Настоящий Акт составлен и подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по
одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

5. Экземпляр настоящего Акта, предназначенный для предоставления в Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве), хранится у
Покупателя с момента подписания настоящего Акта и до момента передачи документов в Управление Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве).

6. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора.

ПОКУПАТЕЛЬ: ПАО «МОЭК»

ПРОДАВЕЦ: _____

_____/_____/_____

_____/_____/_____

ПОКУПАТЕЛЬ: ПАО «МОЭК»

ПРОДАВЕЦ: ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН»

Заместитель управляющего директора -
директор по технологическим
присоединениям

Председатель правления



/С.С. Ерашов/



/С.И. Земляных/



Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 8 листов.

Заместитель управляющего
директора - директор по
технологическим
присоединениям ПАО «МОЭК»

Председатель правления
ТСН «ЛОФТ ГАРДЕН»



/С.С. Ерашов/

/С.И. Земляных/