

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Красноярск

24 сентября 2018 г.

Мы нижеподписавшиеся **Общество с ограниченной ответственностью «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»**, именуемое в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», в лице директора Каптелининой Виктории Анатольевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Уютный дом 2010»**, именуемое в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», в лице генерального директора Каунова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему договору Продавец продал, а Покупатель купил следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Недвижимое имущество):

**Земельный участок**, расположенный по адресу: **Россия, Красноярский край, город Красноярск, Советский район. ул. Партизана Железняка**, категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 24:50:0400128:1062, общей площадью 13761 кв.м., Земельный участок на момент совершения настоящего Договора принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи земельного участка № 421 от 29.05.2018 г. Право собственности на указанный земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.08.2018 г. № 24:50:0400128:1062-24/095/2018-1.

**1.2.** Недвижимое имущество приобретается Покупателем с единственной целью – строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, Многофункционального жилого и общественно-делового комплекса «Золотое сечение» по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка». (II этап строительства «Многоэтажный жилой дом с подземным гаражом-стоянкой и встроенными нежилыми помещениями»; III этап – «Офисно-гостиничный комплекс с апартаментами»). Право на строительство указанного объекта имеется у Продавца на основании Разрешений на строительство № 24-308-218-2018 от 29.06.2018 г.; № 24-308-219-2018 от 29.06.2018 г. Возможность использования Недвижимого имущества для указанной цели согласована сторонами как существенное условие настоящего договора.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**2.1.** По соглашению Сторон указанный земельный участок продается за **102 116 268 (сто два миллиона сто шестнадцать тысяч двести шестьдесят восемь) рублей 00 копеек**, без НДС. Стоимость Объекта не подлежит изменению в период действия настоящего договора.

**2.2.** Расчет по настоящему договору в полном объеме должен быть произведен Покупателем не позднее 31.01.2019 г. (Тридцать первое января две тысячи девятнадцатого года) путем заключения договоров долевого участия с лицами указанными в приложении № 1. Оплата цены договора будет считаться с момента подписания договоров долевого участия участниками.

Срок оплаты может быть перенесен в соответствии с п. 4.3 настоящего договора.

По соглашению сторон, расчет в рамках настоящего договора может быть произведен любым способом, не противоречащим Законодательству РФ, включая взаимозачеты, и будет считаться исполненным после государственной регистрации договоров долевого участия с участниками и проведения взаимозачетов и выдаче справок.

**2.3.** С момента заключения настоящего договора и до полной оплаты его цены Недвижимое имущество признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем обязанности оплате его стоимости (ч. 5 ст. 488 ГК РФ).

**2.4.** Стороны согласуют, что договоры, оформленные на третьих лиц, признаются надлежащим исполнением обязанности Покупателя по уплате цены настоящего договора, и

принимаются Продавцом.

2.5. Покупатель имеет право рассчитываться с Продавцом ранее согласованных в п.2.2. настоящего договора сроков.

### **3. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

3.1. Уступка любой стороной настоящего договора прав по настоящему договору не допускается без письменного согласия другой стороны. В случае совершения такой уступки без согласия другой стороны, такая уступка является недействительной.

### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

4.1. В случае неисполнения Покупателем порядка оплаты цены договора, приведенного в приложении № 1 к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 24.09.2018 г., а именно не заключение договоров долевого участия с лицами указанными в приложении в срок установленный п. 2.2. Договора, Покупатель обязуется выплатить Продавцу неустойку в размере 144 562 927 (сто сорок четыре миллиона пятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот двадцать семь) рублей.

4.2. Для осуществления цели использования земельного участка, указанной в п. 1.2 настоящего договора, Стороны договорились о том, что Покупатель обязуется в установленном законом порядке внести изменения в Разрешения на строительство № 24-308-218-2018 от 29.06.2018 г.; № 24-308-219-2018 от 29.06.2018 г.; получить в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 указанного Федерального закона.

4.3. В случае, если по независящим от Покупателя причинам, выполнить условия, указанные в п. 4.2. Покупателем не представляется возможным, то срок оплаты, установленный п. 2.2 настоящего договора, переносится на срок устранения указанных причин и Покупатель освобождается от уплаты неустойки предусмотренной п. 4.1 настоящего договора.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что для реализации задач, поставленных в рамках настоящего договора, участвуют от имени Продавца в согласовании представляемых Покупателем в уполномоченные органы документов Каптелинина В.А. и Ланденок И.Л.

### **5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Продавец обязан передать Покупателю Недвижимое имущество, свободное от любых прав и притязаний, имущества третьих лиц (за исключением третьих лиц, упомянутых в настоящем договоре).

5.2. Право собственности на указанный земельный участок возникает у Покупателя после регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю. По соглашению сторон настоящий Договор имеет силу Акта приема-передачи.

5.3. До подписания настоящего договора, по заявлению Продавца, отчуждаемое недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не обещано быть подаренным или проданным, не обменено, в судебном споре и под запретом (арестом) не состоит.

5.4. Стороны заявили, что способны понимать значение своих действий и руководить ими. Настоящая сделка не является мнимой (совершенной лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия); не является притворной (совершенной с целью прикрыть другую сделку); совершается не под влиянием обмана, насилия или угрозы, стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для сторон условиях. По существу сделки стороны не заблуждаются.

5.5. Ответственность и права сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

5.7. Настоящий договор составлен сторонами в трех экземплярах, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, один экземпляр для Продавца и один экземпляр для Покупателя.

5.8. Настоящий Договор без приложений № 1 к Договору считается недействительным.

## ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Продавец:

**Общество с ограниченной ответственностью «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»**

Юридический адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Шахтеров, 33 г,

ОГРН 1032402949534, ИНН 2466070381, КПП 246601001,

р/с 40702810431000018046 в Красноярском отделении № 8646 ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810800000000627 БИК 040407627

Телефон (3912) 220-63-96

Директор Каптелинина Виктория Анатольевна

---

### Покупатель:

**Общество с ограниченной ответственностью «Уютный дом 2010»**

Юридический адрес: 660135, г. Красноярск ул. Молокова, д. 37а, пом. 6

ОГРН 1182468004289, ИНН 2465176730, КПП 246201001

Генеральный директор Каунов Сергей Николаевич

---



продажи недвижимого имущества от  
24.09.2018 г.

### Условия и порядок оплаты цены договора

1. В рамках проведения оплаты (взаимозачетов) по указанному договору ООО «Уютный дом 2010» заключает с

**ООО «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»**, Юридический адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Шахтеров, 33 г, ОГРН 1032402949534, ИНН 2466070381, КПП 246601001, р/с 40702810431000018046 в Красноярском отделении № 8646 ПАО «Сбербанк», к/с 30101810800000000627 БИК 040407627

**Каптелининой Викторией Анатольевной**, 01.04.1965 года рождения, место рождения гор. Красноярск, (паспорт гражданина РФ серия 0410 № 955681, выдан ТП в мкр Взлетка УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор. Красноярска 22.06.2010 г., код подразделения 240-005), зарегистрированная по адресу: гор. Красноярск, ул. Конституции СССР, д. 7, кв. 33;

**Ланденок Игорем Леоновичем**, 21.07.1965 года рождения, место рождения гор. Красноярск, (паспорт гражданина РФ серия 0411 № 080303, выдан Отделением УФМС России по Красноярскому краю в Железнодорожном р-не г. Красноярска 18.01.2011 г., код подразделения 240-019), зарегистрированный по адресу: гор. Красноярск, пр. Свободный, д. 36, кв. 54;

**Мочаловым Игорем Владимировичем** 13.05.1965 года рождения, место рождения гор. Красноярск, (паспорт гражданина РФ серия 0410 № 955837, выдан ТП 3 мкр Взлетка Отдела УФМС России по Красноярскому краю в Советском р-не гор. Красноярска 09.07.2010 г., код подразделения 240-005), зарегистрированный по адресу: гор. Красноярск, ул. Батурина, д. 7, кв. 140.

Договоры долевого участия в пределах цены договора, строительство которых будет осуществляться на земельном участке, указанном в п. 1.1 настоящего договора, а именно:

**Многофункциональный жилой и общественно-деловой комплекс «Золотое сечение» по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка» II этап строительства «Многоэтажный жилой дом с подземным гаражом-стоянкой и встроенными нежилыми помещениями»: квартиры, общей площадью 3318,37 кв.м., из них:**

**ООО «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ» - 188,98 кв.м. (2 квартиры)**

8 этаж, площадью 94,49 кв.м.

8 этаж, площадью 94,49 кв.м.

**Каптелинина Виктория Анатольевна – 2382,12 кв.м. (40 квартир) и 8 машиномест.**

6 этаж:	7 этаж	8 этаж	9 этаж	10 этаж	11 этаж	12 этаж	14 этаж	15 этаж	18 этаж
49,34 кв.м	46,68 кв.м	55,18 кв.м	46,68 кв.м	55,18 кв.м	46,68 кв.м	46,68 кв.м	49,11 кв.м	46,58 кв.м	160,90 кв.м
49,34 кв.м	56,22 кв.м	49,34 кв.м	56,22 кв.м	46,68 кв.м	94,24 кв.м	94,24 кв.м	46,68 кв.м		160,90 кв.м
56,22 кв.м	49,34 кв.м	56,22 кв.м	49,34 кв.м	56,22 кв.м	94,24 кв.м	46,68 кв.м			
46,68 кв.м	55,18 кв.м	46,68 кв.м	55,18 кв.м	49,34 кв.м	46,68 кв.м	55,92 кв.м			
				56,22 кв.м	49,11 кв.м	49,11 кв.м			
				46,68 кв.м	49,11 кв.м				
					55,92 кв.м				
					55,18 кв.м				

**Ланденко Игорь Леонович – 612,96 кв.м. (9 квартир) и 1 машиноместо**

5 этаж:	8 этаж	9 этаж	11 этаж
46,68 кв.м	46,68 кв.м	79,13 кв.м	79,13 кв.м
94,49 кв.м	62,84 кв.м	62,84 кв.м	
94,49 кв.м			
46,68 кв.м			

**Мочалов Игорь Владимирович – 134,31 кв.м. (2 квартиры) и 1 машиноместо**

4 этаж, площадью 55,18 кв.м

7 этаж, площадью 79,13 кв.м

Многофункциональный жилой и общественно-деловой комплекс «Золотое сечение» по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка» III этап – «Офисно-гостиничный комплекс с апартаментами»: общей площадью 2090,1 кв.м.; в том числе 1229,13 кв.м. нежилых помещений.

**ООО «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ» - 294,18 кв.м. (6 апартаментов)**

11 этаж	12 этаж	14 этаж
46,68 кв.м	46,68 кв.м	46,68 кв.м
55,92 кв.м	49,11 кв.м.	
49,11 кв.м		

**Каптелина Виктория Анатольевна – 1363,44 кв.м. (2 апартамента + нежилые помещения в пристроенном 3-х этажном здании)**

Нежилые помещения в пристроенном 3-х этажном здании, расположенные на 1, 2, 3 этажах площадью 1229,13 кв.м., в том числе

1 этаж	2 этаж	3 этаж
333,12 кв.м.+ 73,91 (с учетом коэф. 0,5)	320,47 кв.м.+ 96,2 кв.м. (с учетом коэф. 0,5)	306,17 кв.м.+ 99,26 кв.м. (с учетом коэф. 0,5)
<b>Итого: 407,03 кв.м.</b>	<b>Итого: 416,67 кв.м.</b>	<b>Итого: 405,43 кв.м.</b>

а также нежилые помещения (апартаменты)

11 этаж	14 этаж
79,13 кв.м	55,18 кв.м

**Ланденко Игорь Леонович – 298,17 кв.м. (5 апартаментов)**

11 этаж	12 этаж
46,68 кв.м	62,84 кв.м
46,68 кв.м	79,13 кв.м
62,84 кв.м	

**Мочалов Игорь Владимирович – 134,31 кв.м. (2 апартамента)**

11 этаж, площадью 55,18 кв.м

13 этаж, площадью 79,13 кв.м

Подписи сторон: Продавец: ООО «ЗОЛОТОЕ СЕЧЕНИЕ»

Директор Каптелина Виктория Анатольевна

Покупатель: ООО «Уютный дом 2010»

Генеральный директор Каунов Сергей Николаевич

*В. Каунов*, *Сергей Николаевич*



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

Произведена государственная регистрация  
**ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

Дата регистрации « 12 » 10 20 18 года

24:50:0400128; 1062-24/097/2018-4

№ регистрации  
крас 11 О.В. СОБОЛЕВА



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю

Красноярский край  
Произведена государственная регистрация  
**ипотеки в силу закона**

Дата регистрации « 12 » 10 20 18 года

24:50:0400128; 1062-24/097/2018-3

№ регистрации  
крас 11 О.В. СОБОЛЕВА



Продумервано, прошнуровано  
на \_\_\_\_\_ листах  
подпись \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_

