

ДОГОВОР

купли-продажи недвижимого имущества

Настоящий договор подписан первого ноября две тысячи семнадцатого года в г. Красноярске, Красноярского края, Российской Федерации

Мы нижеподписавшиеся **Общество с ограниченной ответственностью «Отдел-Строй»**, именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», в лице генерального директора Саргсяна Эдуарда Тиграновича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Уютный дом 2015»**, 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):

1.1.1. **Земельный участок**, расположенный по адресу: **Россия, Красноярский край, город Красноярск, ул. Березина, 82; 82, строения 1,2,3,5,6** категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации нежилых зданий, с кадастровым номером 24:50:0300307:7, **общей площадью 5363 кв.м.** Земельный участок на момент совершения настоящего Договора принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи земельного участка от 05.04.2016 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 13.04.2016 г. № 24-24/001-24/001/004/2016-7735/2

1.1.2. **Нежилое здание**, общей площадью 467,2 кв.м., 1-этажное, адрес (местонахождения) объекта: **Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Березина, № 82, стр.№ 1**, кадастровый номер 24:50:0000000:159061. Право собственности Продавца на указанное нежилое здание зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2016 г. № 24-24/001-24/001/004/2016-7741/2.

+ 1.1.3. **Нежилое здание**, общей площадью 262,2 кв.м., 1-этажное, адрес (местонахождения) объекта: **Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Березина, № 82, стр.№ 2**, кадастровый номер 24:50:0000000:159062; Право собственности Продавца на указанное нежилое здание зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2016 г. № 24-24/001-24/001/004/2016-7753/2.

1.1.4. **Нежилое здание**, общей площадью 754,9 кв.м., 1-этажное, адрес (местонахождения) объекта: **Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Березина, № 82, стр.№3**, кадастровый номер 24:50:0000000:159063; Право собственности Продавца на указанное нежилое здание зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2016 г. № 24-24/001-24/001/004/2016-7743/2.

1.1.5. **Нежилое здание**, общей площадью 15,8 кв.м., 1-этажное, адрес (местонахождения) объекта: **Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Березина, зд.82, строение 5**, кадастровый номер 24:50:0000000:159064; Право собственности Продавца на указанное нежилое здание зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2016 г. № 24-24/001-24/001/004/2016-7749/2.

1.1.6. **Нежилое здание** общей площадью 170,5 кв.м., 1-этажное, адрес (местонахождения) объекта: **Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Березина, № 82, стр.№ 6**, кадастровый номер 24:50:0300307:38; Право собственности Продавца на указанное нежилое здание зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2016 г.

№ 24-24/001-24/001/004/2016-7751/2.

✓ 1.1.7. Склады, административное, котельная, нежилое здание, общей площадью 394,4 кв.м., 1-этажное, адрес (местонахождения) объекта: Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Березина, д. 82, кадастровый номер 24:50:0300307:36; Право собственности Продавца на указанное нежилое здание зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.04.2016 г. № 24-24/001-24/001/004/2016-7752/2.

1.2. Покупатель проинформирован, что земельный участок, находится в залоге в силу закона у ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) на основании Договора купли-продажи земельного участка от 05.04.2016 г. в обеспечение исполнения ООО «Отдел-Строй» обязательств по оплате его стоимости в размере 2 000 000 (два миллиона) рублей 00 копеек, со сроком оплаты не позднее 05.08.2018 г.

1.2.1. Продавец обязан обеспечить получение согласия ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество по настоящему Договору.

1.3. Недвижимое имущество приобретается Покупателем с единственной целью – строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1.1. настоящего договора, многоэтажного жилого дома с инженерным обеспечением, право на строительство которого имеется у Продавца на основании Разрешения на строительство № 24-308-221-2016 от 14.07.2016 г. Возможность использования Недвижимого имущества для указанной цели согласована сторонами как существенное условие настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны согласовали цену объектов Недвижимого имущества по настоящему договору в размере **80 000 000 (Восемьдесят миллионов) рублей 00 копеек** (далее по тексту – Цена договора), в том числе:

2.1.1. Стоимость земельного участка, указанного в п. 1.1.1. настоящего договора, согласована в размере **79 860 000 (Семьдесят девять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

2.1.2. Стоимость нежилого здания, указанного в п. 1.1.2. настоящего договора, согласована в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, (в т.ч. НДС-18%).**

2.1.3. Стоимость нежилого здания, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора, согласована в размере **20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек, (в т.ч. НДС-18%).**

2.1.4. Стоимость нежилого здания, указанного в п. 1.1.4. настоящего договора, согласована в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, (в т.ч. НДС-18%).**

2.1.5. Стоимость нежилого здания, указанного в п. 1.1.5. настоящего договора, согласована в размере **10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек, (в т.ч. НДС-18%).**

2.1.6. Стоимость нежилого здания, указанного в п. 1.1.6. настоящего договора, согласована в размере **20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек, (в т.ч. НДС-18%).**

2.1.7. Стоимость нежилого здания, указанного в п. 1.1.7. настоящего договора, согласована в размере **30 000 (Тридцать тысяч) рублей 00 копеек, (в т.ч. НДС-18%).**

2.2. Покупатель уплачивает цену Договора, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, в рассрочку в следующем порядке:

2.2.1. Цена договора в полном объеме должна быть уплачена Покупателем Продавцу не позднее 30.06.2019 г. (тридцатого июня две тысячи девятнадцатого года), при этом все платежи по данному договору осуществляются Покупателем как в адрес Продавца, так и в адрес ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) в равных частях.:

- 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек в срок не позднее 31.12.2018 года;
- 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей в срок не позднее 30.06.2019 г.

2.2.2. Покупатель имеет право рассчитываться с Продавцом ранее согласованных в п.2.2.1. настоящего договора сроков.

2.2.3. Стороны согласовали, что в период с момента подписания настоящего договора на не уплаченную Продавцу часть цены настоящего договора начисляются проценты в размере 10% (десять процентов) в год.

2.2.4. Стороны согласовали следующий порядок уплаты процентов, согласованных в п.

2.2.3. настоящего договора: уплата процентов производится ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным. Уплата процентов производится в следующем порядке:

- 50 % (пятьдесят процентов) от суммы, подлежащей уплате, уплачивается Продавцу, на расчетный счет, указанный в реквизитах данного договора;

- 50 % (пятьдесят процентов) от суммы, подлежащей уплате, уплачивается третьему лицу, а именно ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491), на платежные реквизиты, переданные Покупателю Продавцом в рамках п. 2.4.2. настоящего договора.

2.2.5. Расчеты в рамках настоящего договора производятся сторонами денежными средствами в безналичной форме, либо иным любым способом не противоречащим Законодательством РФ, по соглашению сторон.

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 расчет по настоящему договору осуществляться Покупателем как в адрес Продавца, так и в адрес третьего лица ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491), при этом платежи в пользу как Продавца, так и ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) признаются надлежащим исполнением обязанности Покупателя по уплате цены настоящего договора, и принимаются к исчислению базы для уплаты процентов в соответствии с п. 2.2.3. настоящего договора.

2.4.1. В случае платежей Покупателя в рамках п.2.4. настоящего договора в адрес ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) их общий размер указанному получателю по настоящему договору не должен превышать 40 000 000 (сорок миллионов) руб.

2.4.2. Продавец обязан передать Покупателю полные, в том числе платежные реквизиты ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) в течение 10 дней с момента подписания настоящего договора.

3. УСТУПКА ПРАВ, РАСТРОЖЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1. Настоящий договор может быть расторгнут Покупателем в одностороннем порядке в следующих случаях:

- невозможность использования Недвижимого имущества с целью, согласованной в п.1.3. настоящего договора;

- не передача Недвижимого имущества в соответствии с п. 4.1. настоящего договора по акту приема-передачи до 31.12.2017 г.;

- не исполнение обязанности на получение согласия в соответствии с п. 4.2.1. настоящего договора.

3.2. Настоящий договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем порядке в следующих случаях:

- существенное нарушение покупателем срока оплаты цены настоящего договора;

3.3. Одностороннее расторжение настоящего договора по иным основаниям, кроме оснований, указанных в п. 3.2., п. 3.3. настоящего договора, не допускается.

3.4. 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 не действительной.

4. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

4.1. Продавец обязан передать Покупателю Недвижимое имущество, свободное от любых прав и притязаний, имущества третьих лиц (за исключением третьих лиц, упомянутых в настоящем договоре) по акту приема-передачи в течение одного месяца с момента заключения настоящего договора.

4.2. Продавец дает согласие на обременение Недвижимого имущества полностью либо в части, залогом (ипотекой) в силу закона по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, которые могут быть заключены Покупателем либо уполномоченными им лицами в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Федерации" в рамках использования Недвижимого имущества для цели, согласованной сторонами в п.1.3. настоящего договора.

4.2.1. Продавец обязан обеспечить получение согласия ООО «Центрторг» (ИНН 2466163491) как залогодержателя по обременению в силу закона от 13.04.2016 года (регистрационная запись № 24-24/001-24/001/004/2016-7735/2) на обременение Недвижимого имущества полностью либо в части, залогом (ипотекой) в силу закона по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, которые могут быть заключены Покупателем либо уполномоченными им лицами в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в рамках использования Недвижимого имущества для цели, согласованной сторонами в п.1.3. настоящего договора.

4.3. 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.

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

4.5. 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.

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

4.7. Расходы по заключению настоящего Договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

4.8. 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.

ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН: *чье собственное*

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «Отдел-Строй»

Юридический адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Караульная, 38-276, тел. 200-20-77,

ОГРН 1142468036721, ИНН 466273906, КПП 246601001,

р/с 4070281041500013580, в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» г. МОСКВА,

к/с 30101810845250000999 БИК 044525999

Генеральный директор Саргсян Эдуард Тигранович

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Уютный дом 2015»

Юридический адрес: 660003, г. Красноярск ул. 26 Бакинских комиссаров д. 5 «Г», пом. 399

ОГРН 1172468062931, ИНН 2462058231, КПП 246201001

Генеральный директор Каунов Сергей Николаевич

Official registration stamps and handwritten notes from the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Krasnoyarsk Krai. The stamps include:

- Stamp of the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Krasnoyarsk Krai (top right).
- Stamp of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation (top right).
- Stamp of the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Krasnoyarsk Krai (middle right).
- Stamp of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation (middle right).
- Stamp of the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Krasnoyarsk Krai (bottom right).
- Stamp of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation (bottom right).
- Stamp of the Federal Service for Registration, Cadastre and Cartography of the Krasnoyarsk Krai (bottom right).
- Stamp of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation (bottom right).

Handwritten notes and signatures include:

- Signature of Eduard Tigranovich Sarkisyan (top right).
- Signature of O.A. Geany (middle right).
- Signature of O.A. Geany (bottom right).
- Handwritten registration numbers and dates: 24-50: 0000000:158062-24/119/2017-7, 24-50: 0300307-36-24/102/2017-5, 24-50: 0300307-36-24/102/2017-4.
- Handwritten notes: "чье собственное", "Ипотека в силу закона", "Генеральный директор Саргсян Эдуард Тигранович", "Генеральный директор Каунов Сергей Николаевич".



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

Произведена государственная регистрация **Край собственности**

Дата регистрации * 18 * 11 2017 года
 Номер регистрации: 24:50:000000:159061-24/193/2017-6

Государственный регистратор *Гейнц О.А.* (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

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

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

Дата регистрации * 26 * 11 2017 года
 Номер регистрации: 24:50:000000:159061-24/193/2017-9

Государственный регистратор *Гейнц О.А.* (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)



24:50:000000:159061-24/193/2017-7



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

Произведена государственная регистрация **Край собственности**

Дата регистрации * 21 * 11 2017 года
 Номер регистрации: 24:50:000000:159064-24/109/2017-6

Государственный регистратор *Гейнц О.А.* (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)



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

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

Дата регистрации * 21 * 11 2017 года
 Номер регистрации: 24:50:000000:159064-24/109/2017-7

Государственный регистратор *Гейнц О.А.* (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

24:50:000000:159064-24/109/2017-5

Трудовой договор, Трудовой договор и прочие акты в отношении земли

Суровый С.Н.

Суровый С.Н.

Суровый С.Н.

Суровый С.Н.

Суровый С.Н.

Суровый С.Н.



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

Произведена государственная регистрация **Край собственности**

Дата регистрации * 21 * 11 2017 года
 Номер регистрации: 24:50:030037:38-24/109/2017-6

Государственный регистратор *Гейнц О.А.* (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)



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

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

Дата регистрации * 21 * 11 2017 года
 Номер регистрации: 24:50:030037:38-24/109/2017-5

Государственный регистратор *Гейнц О.А.* (подпись, м.п.) (Ф.И.О.)



24:50:030037:38-24/109/2017-4