

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Удмуртская Республика, город Ижевск
Двадцать восьмое июня две тысячи двадцать второго года

Мы, нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-АЛЬЯНС», ИНН: 1831157940, ОГРН: 1131831000399, дата государственной регистрации: 31.01.2013 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 10 по Удмуртской Республике, КПП: 183101001, адрес: Россия, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Холмогорова, 65а, в лице директора Иванова Павла Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Талисман», ИНН 1840111460, ОГРН 1221800008033, дата государственной регистрации: 04.05.2022 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 8 по Удмуртской Республике, КПП: 184001001, адрес: Россия, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Удмуртская, д. 304Б, каб. 6, в лице директора Ехлакова Алексея Аркадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить **Земельный участок, кадастровый номер: 18:26:000000:14598, общей площадью 8 027 кв. м.**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Постоянное и временное проживание. Постоянное проживание. Многоквартирные жилые дома 9-17 этажей; Торговля, общественное питание, бытовое обслуживание. Отдельно стоящие объекты. Объекты общей площадью от 150 кв.м. до 1000 кв.м. (Ж1 – Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности 9 этажей и выше), адрес: (местонахождение) объекта: Удмуртская Республика, городской округ город Ижевск, город Ижевск, улица Холмогорова, земельный участок 115 (далее также – имущество).

1.2. Стороны определили, что вместе с земельным участком, указанным в п. 1.1. настоящего Договора, Покупателю переходит право собственности на иное имущество, находящееся в границах земельного участка.

1.3. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем Управлением Росреестра по УР в Едином государственном реестре недвижимости 29.04.2021 г. сделана запись регистрации № 18:26:000000:14598-18/123/2021-1 и выдана выписка из ЕГРН от 29.04.2021 г.

1.4. Покупатель уведомлен и согласен, что на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, имеются полученные Продавцом разрешения на строительство от 12.04.2021 г. № 18-RU18303000-13-2021 по объекту: «Магазин непродовольственных товаров «Запад» по ул. Новая 8-я в микрорайоне № 17а жилого района "Север" в Октябрьском районе г. Ижевска» и от 21.06.2022 г. № 18-RU18303000-38-2022 по объекту: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом №68 по ул. Новая 8-я в микрорайоне № 17а жилого района "Север" в Октябрьском районе г. Ижевска».

2. Цена договора и порядок оплаты.

2.1. Цена земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, составляет **120 405 000 (Сто двадцать миллионов четыреста пять тысяч) рублей 00 коп.**

2.2. Цена передаваемого по Договору имущества является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Оплата стоимости передаваемого по Договору имущества производится Покупателем в следующем порядке:

2.3.1. Сумма в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) оплачиваются в срок до 30.06.2022г.;

2.3.2. Оставшаяся часть цены недвижимого имущества в размере 70 405 000 (Семьдесят миллионов четыреста пять тысяч) руб. 00 коп. уплачивается Покупателем после перехода права собственности на недвижимое имущество в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР в срок до 01.11.2022г.

2.4. Оплата по настоящему Договору производится путем перечисления денежных средств в безналичном порядке платежными поручениями на банковский (расчетный) счет Продавца, или любым иным не запрещенным действующим законодательством способом. Моментом внесения платежей, указанных в п.п. 2.3. настоящего Договора, считается момент списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

2.5. В целях обеспечения обязательства Покупателя по уплате Продавцу цены передаваемого по Договору имущества в порядке и на условиях, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора, земельный участок, до момента полной уплаты Покупателем его цены, определенной соответственно в п.п. 2.1. настоящего Договора, находится в залоге у Продавца в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ с момента государственной регистрации перехода права собственности на него от Продавца к Покупателю.

3. Права и обязанности Сторон.

- 3.1. Продавец обязуется:
- 3.1.1. Передать Покупателю земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора передаточному акту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены земельного участка.
- 3.1.2. Обеспечить присутствие представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике и предоставить все необходимые документы предусмотренные законодательством Российской Федерации, для государственной регистрации перехода собственности на земельный участок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 3.1.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента полной уплаты передаваемого по Договору имущества, обеспечивать подачу в уполномоченный государственный орган документов для государственной регистрации прекращения в отношении него залога и обеспечить государственную регистрацию прекращения залога в установленные законодательством сроки.
- 3.1.4. Безвозмездно передать Покупателю исключительные права на проектную документацию объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом №68 по ул. Новая 8-я в микрорайоне № 17а ж/д района "Север" в Октябрьском районе г. Ижевска», а также связанные с данным объектом результаты инженерных изысканий, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты суммы, указанной в п. 2 настоящего Договора.
- 3.2. Покупатель обязуется:
- 3.2.1. Принять по передаточному акту земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.
- 3.2.2. Оплатить стоимость земельного участка в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 2.3. настоящего Договора.
- 3.2.3. Обеспечить присутствие представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике и предоставить все необходимые документы предусмотренные законодательством Российской Федерации, для государственной регистрации перехода собственности на земельный участок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

4. Передача имущества.

- 4.1. Имущество передается Продавцом Покупателю по передаточному акту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем цены земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора.
- 4.2. С момента подписания Сторонами передаточного акта к Покупателю переходит бремя содержания имущества, риск случайной гибели или повреждения имущества.

5. Условия перехода права собственности.

- 5.1. Переход права собственности на имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике.
- 5.2. Стороны договорились, что представление документов на государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок производится не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.
- 5.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, несет Покупатель.
- 5.4. Право собственности на земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

6. Заверения и гарантии.

- 6.1. Продавец гарантирует приобретение им прав на передаваемое по Договору имущество в соответствии с применимым законодательством и их действительность, отсутствие каких-либо оснований для их оспаривания, оспаривания оснований их приобретения Продавцом, а также отсутствие у Продавца задолженности по сделкам, связанным с его приобретением Продавцом. Продавец гарантирует, что на момент передачи имущества не существует никаких препятствий к его отчуждению в рамках настоящего Договора.
- 6.2. Продавец гарантирует отсутствие каких-либо препятствий в использовании Покупателем передаваемого имущества, а также возможность их возникновения в будущем по основаниям, возникшим до заключения настоящего Договора. Продавец заверяет, что он не утаит от Покупателя никакой существенной информации, которая могла бы иметь неблагоприятное действие (или свидетельствовать о возможном неблагоприятном действии или обстоятельствах) в отношении передаваемого по Договору имущества, и нет оснований полагать, что права Покупателя на него после передачи по настоящему Договору, будут оспорены или прекращены по обстоятельствам, возникшим до заключения настоящего Договора.
- 6.3. Продавец гарантирует, что на момент передачи имущества передаваемое имущество не является предметом судебного спора, не заложено, не продано, не является предметом предшествующих обязательств, действующих на момент заключения настоящего Договора, в том числе предварительных договоров, опционов, опционных договоров, не сдано в аренду и субаренду, под арестом или иным запрещением не находится, никакими иными правами 3-х лиц не обременено, не является предметом каких-либо притязаний или переговоров Продавца с какими-либо иными лицами относительно совершения в отношении передаваемого

имущества сделок по его продаже, сдаче в аренду, передаче в уставный капитал, доверительное управление, включению в предмет предварительных договоров, опционов, опционных договоров, а также иных обязательств, могущих повлиять на возможность его отчуждения Продавцом по настоящему Договору, отсутствуют согласования Продавца на размещение над и под имуществом линейных объектов, иных объектов, влекущих установление зон с особыми условиями использования территории, отсутствуют соглашения об установлении сервитута через отчуждаемый земельный участок. Расчеты по сделкам по приобретению Продавцом имущества произведены полностью.

6.4. Обязанность по оплате налогов за передаваемое имущество Стороны несут самостоятельно за периоды, соответствующие владению им на праве собственности, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости. Продавец заверяет и гарантирует, что на момент передачи Покупателю имущества в отношении него будут отсутствовать неисполненные предписания надзорных органов, которые могут повлечь для Покупателя обязанность уплаты штрафов, либо его утрату.

6.5. Продавец гарантирует предоставить право безвозмездного пользования земельным участком с кадастровым номером 18:26:000000:14634, необходимое для доступа (проезда и прохода) к земельному участку с кадастровым номером 18:26:000000:14598, а также право безвозмездного пользования подъездной дорогой, разрешение на использование земельного участка под которой получено на основании Постановления Администрации г. Ижевска № 1043/3 от 27.05.2022 г. В случае продажи земельного участка с кадастровым номером 18:26:000000:14634 третьему лицу Продавец обязуется сохранить вышеуказанное право безвозмездного пользования земельным участком с кадастровым номером 18:26:000000:14634, необходимое для доступа (проезда и прохода) к земельному участку с кадастровым номером 18:26:000000:14598.

7. Ответственность Сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае неисполнения Покупателем обязанности по оплате цены Договора в установленные настоящим Договором сроки, Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы, подлежащей уплате в указанный срок за каждый день просрочки. Указанная сумма подлежит выплате Покупателем Продавцу в течение десяти рабочих дней с момента получения соответствующего мотивированного требования Покупателя.

7.3. В случае нарушения одним из Сторон условий пункта 3.1.2, 3.2.3 настоящего договора, виновная сторона обязуется по требованию другой стороны выплатить последнему неустойку в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы договора за каждый день просрочки. Указанная сумма подлежит выплате в течение десяти рабочих дней с момента получения соответствующего требования.

8. Прекращение Договора

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время во внесудебном порядке по взаимному письменному согласию Сторон.

8.2. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, в случае если Продавец допускает существенное нарушение настоящего Договора, в том числе:

8.2.1. при неисполнении Продавцом обязанности, предусмотренной п.п. 3.1.2. Договора, либо в случае отказа в государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора, по обстоятельствам, за которые отвечает Продавец, или в случае нарушения Продавцом условий п.п. 3.1.3 Договора на срок более чем 2 месяца.

8.2.2. при нарушении Продавцом гарантий, предусмотренных п. 6.5 настоящего Договора.

8.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

8.3.1. если Покупатель допускает не основанную на положениях настоящего договора просрочку в выплате платежей, предусмотренных п.п. 2.3. настоящего договора, более чем на 10 (Десять) календарных дней. При этом Покупатель обязуется возместить Продавцу убытки, связанные с отказом от исполнения настоящего Договора.

8.3.2. при неисполнении Покупателем обязанности, предусмотренной п.п. 3.2.3. Договора. При этом Покупатель обязуется возместить Продавцу убытки, связанные с отказом от исполнения настоящего Договора.

8.4. При наличии оснований, предусмотренных настоящим Договором, для одностороннего внесудебного расторжения настоящего договора Сторона, уполномоченная на расторжение Договора, направляет второй стороне письменное уведомление о расторжении настоящего Договора с указанием оснований такого расторжения (отказа от исполнения Договора). При этом настоящий Договор считается расторгнутым с момента вручения такого уведомления второй Стороне, если более поздний срок расторжения не оговорен в самом уведомлении.

8.5. При расторжении Договора Стороны обязаны возвратить друг другу все полученное ими по Договору в течение десяти рабочих дней с момента расторжения договора (за исключением причитающихся им сумм штрафов, возмещения ущерба и иных подобных платежей в связи с обстоятельствами, наступившими до

такой даты прекращения настоящего Договора).

8.6. О возврате имущества от Покупателя Продавцу составляется Акт. Сторона одновременно с направлением другой Стороне уведомления об отказе от исполнения Договора направляет Стороне для подписания Акт о возврате имущества, который будет являться основанием для государственной регистрации обратного перехода права собственности.

9. Заключительные положения.

9.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает силу с момента его подписания Сторонами. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

9.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, решаются путем переговоров, а при не достижении согласия, если при этом они не отнесены в соответствии с действующим законодательством к исключительной подсудности – в Арбитражном суде Удмуртской Республики.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

Продавец:

ООО «БИЗНЕС-АЛЬЯНС»

426011, Удмуртская Республика,

г. Ижевск, ул. Холмогорова, 65, корп. А.

ОГРН: 1131831000399

ИНН: 1831157940, КПП: 183101001

Р/с 40702810700000060121

в Банке ГПБ (АО), г. Москва

к/с 3010181020000000823 БИК 044525823

Директор

Иванов П.А.



Покупатель:

ООО «СЗ «Талисман»

426034, Удмуртская респ, г Ижевск, ул Удмуртская, д. 304Б, каб. 6

ИНН: 1831157940, ОГРН: 1131831000399

Номер расчетного счета: 40702810668000003646

Наименование банка: ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет: 30101810400000000601

БИК: 049401601

Директор

/Ехлаков А.А. /



Итого пронумеровано, прошито и скреплено
печатью _____ лист(ов)
Специалист МФЦ Удмуртской Республики г. Ижевск
АУ «МФЦ УР» _____
29.06.2022 Назарова Я.Б.

МФЦ Удмуртского района
г. Ижевск АУ МФЦ УР
судом электронной образ
документа *Иванов П.А.* Назарова Я.Б.
29.06.2022