

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

г. Пермь

«21» сентября 2022 г.

ООО «СЗ Проект-2», в лице директора Раевой Татьяны Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и  
ООО «СЗ «Орсо Групп», в лице генерального директора Бесфамильного Михаила Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», вместе именуемые Стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя:

1.1.1. - Земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410869:3, площадью 5831 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева, з/у 31, категория земель – земли населенных пунктов;

- Сооружение электроэнергетики КЛ 6 кВ кадастровый номер: 59:01:4410869:703, протяженность 220 м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева;

- Сооружение электроэнергетики КЛ 0,4 кВ кадастровый номер: 59:01:4410869:704, протяженность 166 м, расположенного по адресу по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева;

- Иное сооружение (тепловая сеть) с кадастровым номером: 59:01:4410869:705, расположенного по адресу Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева (Далее объекты недвижимости).

Объекты недвижимости принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

1.1.2. Проектную, и иную документацию, необходимые для строительства многоквартирного жилого дома, отвечающую основным технико-экономическим показателям, указанным в пункте 1.1.2.1. настоящего договора, разрешение на строительство (далее Документация), а Покупатель принять и оплатить объекты недвижимости, документацию.

1.1.2.1. Проектная и иная документация, разрешение на строительство, должны отвечать требованиям действующих нормативных актов и регламентов, регламентирующих строительство жилого дома переменной этажности 10-26 этажей со встроенно-пристроенными помещениями, со следующими основными технико-экономическими показателями: количество этажей, этаж – 27, этажность здания, этаж -26, площадь здания- 24166 м2, в т.ч. подземная автостоянка- 562,08 м2, жилая площадь квартир - 7714,02 м2 , площадь квартир (без учета летних помещений) -15148,60 м2, общая площадь квартир -15636,83 м2 , полезная площадь магазинов -490,61 м2 , кол-во магазинов - 6 шт., площадь хозяйственных кладовых жильцов – 263,63 м2 , кол- во хозяйственных кладовых жильцов – 71 шт., площадь застройки здания -1518 м2 , количество квартир -341, в том числе студии-57, 1 –комнатные 105, 2-евро-33, 2-комнатные -40, 3-евро-74, 3-комнатные-32, количество м/мест в подземной автостоянке -20 на указанном в пункте 1 Договора земельном участке.

1.2. Продавец обязуется передать проектную документацию на строительство многоквартирного жилого дома - стадия «проектная документация», прошедшую экспертизу и получившую положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации в следующем составе (согласно Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87):

- пояснительная записка,

- схема планировочной организации земельного участка,

- архитектурные решения,
- конструктивные и объемно-планировочные решения,
- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений, в том числе:
  - система электроснабжения,
  - система водоснабжения,
  - система водоотведения,
  - отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети,
  - сети связи,
  - технологические решения,
- проект организации строительства,
- перечень мероприятий по охране окружающей среды,
- мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, (в том числе, утвержденные СТУ, расчет пожарных рисков),
- мероприятия по обеспечению доступа инвалидов,
- мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий приборами учета используемых энергетических ресурсов, энергетический паспорт,
- требования к обеспечению безопасной эксплуатации здания,
- Сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации такого дома, об объеме и о составе указанных работ,
- иные разделы, прошедшие негосударственную экспертизу проектной документации.



Совместно с указанными выше документами Продавец обязуется передать инженерные изыскания и прошедшие экспертизу и получившие положительное заключение негосударственной экспертизы результаты инженерных изысканий в следующем составе:

- Отчет по результатам инженерно-геологических изысканий;
- Отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий;
- Отчет по результатам инженерно-экологических изысканий;
- Отчет по результатам инженерно-метеорологических изысканий.

Проектная документация и отчеты по результатам инженерных изысканий передаются на бумажном носителе в 3х экземплярах и по одному экземпляру документации в электронном виде в формате \*.pdf и редактируемых форматах \*.doc и \*.dwg.

1.3. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора Земельный участок, сооружения, указанные в пункте 1.1. Договора никому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

1.4. Переход права собственности на Объекты недвижимости подлежит государственной регистрации.

ФИЛИАЛ ФГБУ  
 «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО ПК  
 Г. ПЕРМЬ, УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО ДЗБ  
 СОЗДАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ  
 ДОКУМЕНТА                      ПОДПИСЬ   
 ФИО                                      ДАТА   
 БОГОМЯГКОВА М.Д.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю Объекты недвижимости в день подписания Договора купли – продажи. Передать документацию в порядке указанном в настоящем Договоре. Объекты недвижимости и документация передаются по акту приема- передачи, подписываемого Сторонами.

2.1.2. Передать Покупателю Объекты недвижимости, документацию свободными от любых прав третьих лиц.

2.1.3. Передать Покупателю все документы, относящиеся к объектам недвижимости, в том числе технические паспорта и т.п.

2.1.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости заключить договоры о переводе прав и обязанностей по договорам, заключенным в ходе получения разрешения на строительство, с обязательным включением в него условий о возмещении стоимости понесенных Продавцом затрат по данным договорам до момента заключения договоров, указанных в настоящем пункте, либо без условий о возмещении стоимости, понесенных Продавцом затрат, в случае отсутствия таковых (Список договоров - Приложение № 1 к договору).

2.1.5. Передать Покупателю в срок не позднее чем 07 октября 2022 года проектную, и иную документацию, необходимые для строительства многоквартирного жилого дома, в том числе, указанные в пункте 1.2. настоящего Договора, разрешение на строительство, имеющиеся в распоряжении технические условия и справки о их выполнении, договоры о подключении к сетям теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, документы, подтверждающие оплату по указанным договорам.

2.1.6. Передать проектную документацию и отчеты по результатам инженерных изысканий на бумажном носителе в 3х экземплярах и по одному экземпляру документации в электронном виде в формате \*.pdf и редактируемых форматах \*.doc и \*.dwg.

2.1.7. Направить заявление о снятии залога в течение 3 (трех ) рабочих дней с момента получения денежных средств в счет оплаты земельного участка и объектов недвижимости по Договору.

2.1.8. До момента снятия залога, выдавать Покупателю по его запросу согласие на передачу недвижимого имущества, земельного участка в последующий залог, а также иные необходимые для осуществления строительства многоквартирного жилого дома, согласия, письма, связанные с использованием имущества, находящегося в залоге.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Принять Объекты недвижимости, документацию с оформлением акта приема-передачи, в порядке, установленном Договором

2.2.2. Оплатить стоимость Объектов недвижимости, документацию в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.2.3. Заключить в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости договоры о переводе прав и обязанностей по договорам, заключенным в ходе получения разрешения на строительство, с обязательным включением в него условий о возмещении стоимости понесенных Продавцом затрат по данным договорам до момента заключения договоров, указанных в настоящем пункте (Список договоров - Приложение № 1 к договору).

2.3. Покупатель и Продавцы обязуются лично либо через своих представителей, имеющих соответствующую доверенность, подать документы на переход права собственности на Объекты недвижимости в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения Настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности оплачивает Покупатель.

ФИЛИАЛ ФГБУ  
«ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО ПК  
Г. ПЕРМЬ, УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО ДЗ 5  
СОЗДАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ  
ДОКУМЕНТА  
ПОДПИСЬ  
ДАТА  
ФИО  
БОГОМОСЛОВ И И

### 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. За передаваемые объекты недвижимости, документацию Покупатель обязуется оплатить 148 775 821,97 (Сто сорок восемь миллионов семьсот семьдесят пять тысяч восемьсот двадцать один рубль 97 копеек), в том числе, НДС за:

- Земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410869:3, площадью 5831 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева, з/у 31, категория земель – земли населенных пунктов – 133 034 375,14 (Сто тридцать три миллиона тридцать четыре тысячи триста семьдесят пять) рублей 14 коп без НДС;

- Сооружение электроэнергетики КЛ 6 кВ кадастровый номер: 59:01:4410869:703, протяженность 220 м, расположенного по адресу по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева – 77 269,52 (Семьдесят семь тысяч двести шестьдесят девять) рублей 52 коп., в том числе НДС;

- Сооружение электроэнергетики КЛ 0,4 кВ кадастровый номер: 59:01:4410869:704, протяженность 166 м, расположенного по адресу по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева – 59 033,74 (Пятьдесят девять тысяч тридцать три) рубля 74 коп., в том числе НДС;

- Иное сооружение (тепловая сеть) с кадастровым номером: 59:01:4410869:705, расположенного по адресу Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева – 1 197 411,60 (Один миллион сто девяносто семь тысяч четыреста одиннадцать) рублей 60 коп., в том числе НДС;

- Документацию – 14 407 731,97 (Четырнадцать миллионов четыреста семь тысяч семьсот тридцать один рубль 97 копеек), в том числе, НДС.

3.2. Оплата по настоящему Договору производится за вычетом суммы Задатка, в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей (8 942 000,00 (Восемь миллионов девятьсот сорок две тысячи) рублей без НДС засчитывается в оплату земельного участка с кадастровым номером: 59:01:4410869:3, 5 193,37 (Пять тысяч сто девяносто три) рубля 37 коп., в том числе НДС 20% засчитывается в оплату сооружения электроэнергетики КЛ 6 кВ с кадастровым номером: 59:01:4410869:703, 3 967,72 (Три тысячи девятьсот шестьдесят семь) рублей 72 коп., в том числе НДС 20% засчитывается в оплату сооружения электроэнергетики КЛ 0,4 кВ с кадастровым номером: 59:01:4410869:704, 80 479,35 (Восемьдесят тысяч четыреста семьдесят девять) рублей 35 коп., в том числе НДС 20% засчитывается в счет оплаты иного сооружения (тепловая сеть) с кадастровым номером: 59:01:4410869:705, 968 359,56 (Девятьсот шестьдесят восемь тысяч триста пятьдесят девять) рублей 56 коп., в т.ч. НДС 20% засчитывается в оплату документации), перечисленных по предварительному Договору купли-продажи в следующем порядке:

3.2.1. 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей без НДС оплачиваются за земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410869:3 в течение одного рабочего дня следующего за днем заключения настоящего договора

3.2.2. 85 000 000 (Восемьдесят пять миллионов) рублей без НДС оплачиваются за земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410869:3 в срок до 31.10.2022 г. включительно.

3.2.3. 9 092 375,14 (Девять миллионов девяносто две тысячи триста семьдесят пять) рублей 14 копеек без НДС оплачиваются за земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410869:3, 72 076,15 (Семьдесят две тысячи семьдесят шесть) рублей 15 коп., в том числе НДС 20% оплачиваются за сооружение электроэнергетики КЛ 6 кВ с кадастровым номером: 59:01:4410869:703, 55 066,02 (Пятьдесят пять тысяч шестьдесят шесть) рублей 02 коп., в том числе НДС 20% оплачиваются за сооружение электроэнергетики КЛ 0,4 кВ с кадастровым номером: 59:01:4410869:704, 1 116 932,25 (Один миллион сто шестнадцать тысяч девятьсот тридцать два) рубля 25 коп., в том числе НДС 20% оплачиваются за иное сооружение (тепловая сеть) с кадастровым номером: 59:01:4410869:705, 13 439 372,41 (Тринадцать миллионов четыреста тридцать девять тысяч триста семьдесят два) рубля 41 коп., в том числе НДС 20% оплачиваются за документацию, в срок до 30.12.2022 г. включительно.

До полной оплаты Покупателем стоимости объектов недвижимости по Договору, объекты недвижимости находятся в залоге у Продавца.

3.3. Оплата производится путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет Продавца указанный в настоящем Договоре, либо иным незапрещенным законодательством РФ способом, в т.ч. путем зачета встречных однородных требований.

3.4. Указанная в пункте 3.1. Договора цена установлена соглашением Сторон настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит. Сторонам известно, что соглашение о цене является существенным условием настоящего Договора и в случае сокрытия ими подлинной цены недвижимого имущества и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

#### 4. ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

4.1. Стороны заверяют друг друга и гарантируют, что на момент заключения настоящего договора они не находятся в состоянии банкротства или в предбанкротном состоянии.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

5.2. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

5.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую договор, от исполнения обязательств в натуре.

5.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. В случае нарушения сроков оплаты, Продавец вправе требовать уплаты неустойки в размере 0,02 (Ноль целых две сотых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.6. В случае нарушения сроков передачи документов, Продавец вправе требовать уплаты неустойки в размере 0,02 (Ноль целых две сотых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

#### 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору или до расторжения настоящего договора.

#### 7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства.

7.2. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Пермского края. В случае не подведомственности спора Арбитражному суду, спор подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения имущества, являющегося предметом настоящего Договора (договорная подсудность).

ФИЛИАЛ ФГБУ  
«ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО ПК  
Г. ПЕРМЬ, УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО Д 35  
СОЗДАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ  
ДОКУМЕНТА ПОДПИСЬ  
ФИО ДАТА  
БОГОМЯГКОВА М.Д. 22.08.2021

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Договор составлен в простой письменной форме в двух экземплярах, из которых один для Продавца, второй – для Покупателя

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН

### ПРОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орсо групп»,  
**Сокращенное наименование организации** ООО «СЗ «Орсо групп» ИНН 5902232270, КПП 772701001, ОГРН 1135902001091, Юридический адрес: 117638, город Москва, ул. Одесская, 2, этаж 13, офис 39/4/WR, обособленное подразделение ООО «СЗ «Орсо групп», г. Пермь, адрес: 614015, РФ, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д.9, отд. Вход Тел (факс): 7 (342) 212-08-00, 212-83-33, 212-22-88 **Банковские реквизиты:** Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк», р/с 40702810949770030950, к/с 30101810900000000603. БИК 042202603



Бесфамильный М.А.

М.П.

### ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Проект-2»  
**Сокращенное наименование организации** ООО «СЗ Проект-2» ИНН 5905039395, КПП 590401001, ОГРН 1165958056758, Юридический адрес: 614002, Пермский край, г. Пермь, ул. Чернышевского, д. 28, этаж 6, офис 14 Почтовый адрес: 614002, Пермский край, г. Пермь, ул. Чернышевского, д. 28, этаж 6, офис 14 Телефон/факс: 205-75-81 **Банковские реквизиты:** Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Р/счет: 40702810813240001696, К/счет: 30101810145250000411, БИК: 044525411



Т.В. Раева

М.П.

Наименование контрагента	Договор	Сумма по договору, руб.	Фактически понесенные затраты по договору, руб.
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ПЕРМИ	059-01-35/5-27 от 19.04.2022	47 919 624,48	23 959 812,24
МРСК Урала-Пермэнерго ОАО	8400013679 от 15.03.2022, дополнительное соглашение № 1 от 22.09.2022	7 955 671,32	4 591 257,29
Т ПЛЮС ПАО	7U00-FA035/01-013/0013-2022 от 02.03.2022	9 104 196,24	5 917 727,56
НОВОГОР-Прикамье ООО	№110-2022/108-086 от 29.08.2022	26 938 182,36	0
НОВОГОР-Прикамье ООО	№110-2022/108-087 от 29.08.2022	6 057 191,58	0
<b>Итого</b>			<b>34 468 797,09</b>

**ПРОДАВЕЦ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Орсо групп», **Сокращенное наименование организации** ООО «СЗ «Орсо групп» ИНН 5902232270, КПП 772701001, ОГРН 1135902001091, Юридический адрес: 117638, город Москва, ул. Одесская, 2, этаж 13, офис 39/4/WR, обособленное подразделение ООО «СЗ «Орсо групп», г. Пермь, адрес: 614015, РФ, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, д.9, отд. Вход Тел (факс): 7 (342) 212-08-00, 212-83-33, 212-22-88 **Банковские реквизиты:** Волго-Вятский банк ПАО «Сбербанк», р/с 40702810949770030950, к/с 30101810900000000603, БИК 042202603



Бесфамильный М.А.

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Проект-2» **Сокращенное наименование организации** ООО «СЗ Проект-2» ИНН 5905039395, КПП 590401001, ОГРН 1165958056758, Юридический адрес: 614002, Пермский край, г. Пермь, ул. Чернышевского, д. 28, этаж 6, офис 14 Почтовый адрес: 614002, Пермский край, г. Пермь, ул. Чернышевского, д. 28, этаж 6, офис 14 Телефон/факс: 205-75-81 **Банковские реквизиты:** Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) Р/счет: 240702810813240001696, К/счет: 30101810145250000411, БИК: 044525411



Т.В. Раева

ФИЛИАЛ ФГБУ  
«ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО ПК  
Г. ПЕРМЬ, УЛ. ДЗЕРЖИНСКОГО ДЗБ  
СОЗДАН ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ  
ДОКУМЕНТА ПОДПИСЬ  
ФИО ДАТА  
БОГОМЯГКОВА М.Д. 22.09.2022