

ДОГОВОР № 01/2014
КУПЛИ - ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Место подписания: Нижегородская область, г. Дзержинск.

Дата подписания: Пятнадцатое января две тысячи четырнадцатого года.

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ООО «Гелиос»), имеющее место нахождение по адресу: 606016, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.30, ИНН 5249107417, КПП 524901001, ОГРН 1105249002187, дата государственной регистрации 13.04.2010 г., регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России №2 по Нижегородской области, **именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ»**, в лице Директора Бадянова Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно монтажное управление № 2 Инвест» (ООО «СМУ-2 Инвест»), имеющее местонахождение по адресу: 606025, Нижегородская область, г. Дзержинск, бульвар Мира, д. 27 «А», ИНН 5249122750, КПП 524901001, ОГРН 1125249005067, дата государственной регистрации 27.09.2012г., регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России №2 по Нижегородской области, **именуемое в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ»**, в лице Директора Круглова Михаила Альбертовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ обязуется передать в собственность ПОКУПАТЕЛЮ, а ПОКУПАТЕЛЬ обязуется принять и оплатить, в порядке и на условиях, указанных в настоящем договоре, следующие объекты недвижимости:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома не выше 5-ти этажей, общей площадью 3 010 (три тысячи десять целых ноль сотых) кв.м., кадастровый номер 52:21:0000062:33, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Кирова, д. 12, и **расположенный на нем объект**:

1.2. Нежилое здание, назначение: нежилое, двухэтажное, общей площадью 699,84 (шестьсот девяносто девять целых восемьдесят четыре сотых) кв.м., инвентарный № 01415 литер «А», кадастровый номер 52:21:000062:557, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Кирова, д.12.

2. Указанные объекты недвижимости принадлежат ООО «Гелиос» по праву собственности:

2.1. Земельный участок на основании:

Договора купли-продажи № 4/2010 от 17.05.2010г., дополнительного соглашения от 20.05.2010г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 21.06.2010г. сделана запись регистрации № 52-52-11/055/2010-232 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект права под кадастровым №: 52:21:0000062:33 и 22.08.2013 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права: № 076148 серии 52-АЕ.

2.2. Нежилое здание - на основании:

Договора купли-продажи № 4/2010 от 17.05.2010г., дополнительного соглашения от 20.05.2010г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 21.06.2010г. сделана запись регистрации №: 52-52-11/055/2010-233 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект права под кадастровым №: 52:21:000062:557 и 22.08.2013 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права: № 076147 серии 52-АЕ.

3. ПРОДАВЕЦ подтверждает, что на момент подписания настоящего договора, продаваемые объекты недвижимости никому не проданы, не подарены, не обещаны быть подаренными, не заложены, в споре и под запрещением не состоят, свободны от любых прав третьих лиц, о которых на момент подписания настоящего договора ПРОДАВЕЦ не мог не знать. ПРОДАВЕЦ несет ответственность за сокрытие сведений о нахождении, на момент

подписания настоящего договора, указанных объектов недвижимости, в залоге, под запрещением.

4. Общая цена продаваемых указанных выше объектов недвижимости, т.е. общая цена данной сделки, по обоюдному согласию сторон, составляет: 12 000 000 (Двенадцать миллионов) рублей, НДС не облагается (основание: п. 2 ст. 346.11 НК РФ), в том числе:
 - По обоюдному согласию сторон цена на земельный участок составляет 11 900 000 (Одиннадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается (основание: пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ, п. 2 ст. 346.11 НК РФ));
 - По обоюдному согласию сторон цена на нежилое здание составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей (НДС не облагается (основание: п. 2 ст. 346.11 НК РФ)).

Указанная цена является окончательной и изменению не подлежит.

5. Оплата по настоящему договору производится ПОКУПАТЕЛЕМ следующим образом:
 - сумма в размере 3 000 000 (три миллиона) рублей будет выплачена ПОКУПАТЕЛЕМ в счет уплаты стоимости нежилого здания и части стоимости земельного участка в срок до 28 февраля 2014г. (включительно);
 - последующая сумма в размере 9 000 000 (Девять миллионов) рублей будет выплачена ПОКУПАТЕЛЕМ в счет уплаты оставшейся части стоимости земельного участка в срок не позднее 31 декабря 2014 г. (включительно).

Оплата производится ПОКУПАТЕЛЕМ путем перечисления денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА, указанный в настоящем договоре. ПОКУПАТЕЛЬ считается выполнившим свои обязательства по оплате приобретаемого земельного участка и нежилого здания с даты поступления денежных средств на расчетный счет ПРОДАВЦА.

6. Стороны договорились о том, что:
 - несмотря на отсрочку платежа, залог по настоящему договору не возникает в силу закона (п. 5 ст. 448, п. 3 ст. 489 ГК РФ);
 - погашение данного денежного обязательства ПОКУПАТЕЛЯ перед ПРОДАВЦОМ возможно (по договоренности сторон) либо взаимозачетом, либо путем заключения соглашения о новации или об отступном, где предметом нового обязательства (объектом передачи в качестве отступного) будет передача ПОКУПАТЕЛЕМ в собственность ПРОДАВЦУ вновь построенных ПОКУПАТЕЛЕМ нежилых (офисы, магазины и т.п.) и/или жилых (квартиры) помещений во вновь строящемся доме по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Кирова, д.12, или право требования на данные нежилые и/или жилые помещения, по базовой цене одного квадратного метра, рассчитанного на основании проектно- сметной документации, составленной в соответствии с актами законодательства и утвержденной в установленном порядке. Соответствующие соглашения должны быть заключены сторонами не позднее 31 декабря 2014 г. (включительно).

7. ПРОДАВЕЦ обязуется передать ПОКУПАТЕЛЮ продаваемые земельный участок и нежилое здание по акту приема-передачи в день подписания настоящего договора. С момента подписания акта приема передачи сторонами настоящего договора, обязательство по приему передаче вышеуказанных объектов недвижимости считается исполненным. Риск случайной гибели или повреждения на вышеуказанные объекты недвижимости переходит от одной стороны к другой с момента исполнения сторонами своих обязанностей по приему и/или передаче.

На момент подписания настоящего договора претензий к качеству и техническому состоянию приобретаемых объектов недвижимости ПОКУПАТЕЛЬ не имеет.

8. ПОКУПАТЕЛЬ приобретает право собственности на приобретаемые объекты недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
9. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему договору.
10. Договор считается исполненным с момента передачи ПРОДАВЦОМ земельного участка и нежилого здания ПОКУПАТЕЛЮ, регистрации перехода права и права собственности земельного участка на ПОКУПАТЕЛЯ в Управлении Федеральной службы

- государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области поступления оплаты от ПОКУПАТЕЛЯ, а также выполнении сторонами всех условий предусмотренных настоящим договором.
11. Покупатель несет расходы по регистрации прав объектов недвижимости в уполномоченном государственном органе.
 12. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ срока уплаты цены недвижимого имущества предусмотренного пунктами 4 и 5 настоящего договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать от ПОКУПАТЕЛЯ уплаты пени в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процентов) от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.
 13. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.
 14. Изменения условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно только при наличии письменного согласия сторон. 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.
 15. По желанию ПРОДАВЦА, права по настоящему договору могут быть переданы им любым третьим лицам при условии обязательного уведомления ПОКУПАТЕЛЯ не менее, чем за 10 (десять) календарных дней до момента передачи прав в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
 16. ПОКУПАТЕЛЬ вправе передать (уступить) права (требования) по настоящему договору любому третьему лицу только при условии получения письменного предварительного согласия ПРОДАВЦА на такую передачу (уступку). В противном случае (при неполучении письменного согласия ПРОДАВЦА) совершенная ПОКУПАТЕЛЕМ уступка (передача) прав (требований) по настоящему договору будет считаться недействительной.
 17. Настоящий договор подписан в 6-ти экземплярах, имеющих равную юридическую силу: два - для ПРОДАВЦА, два - для ПОКУПАТЕЛЯ и два - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.
 18. Стороны, подписывая настоящий Договор, подтверждают, что они ознакомились со всеми пунктами настоящего договора, осознают и принимают все его положения, а также получили оригинал настоящего договора.

Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ООО «Гелиос»)

Юридический адрес: 606016, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 30.

ИНН 5249107417, КПП 524901001

ОГРН 1105249002187

Р счет 40702810542160105009 в Волго-Вятском банке Сбербанка России

Филиал Открытого акционерного общества «Сбербанк России» Дзержинское отделение 4342

К счет № 30101810900000000603, БИК 042202603

Директор ООО «Гелиос»





/ Белянов Антон Александрович /

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно монтажное управление № 2 Инвест»

Юридический адрес: 606025, Нижегородская обл., г. Дзержинск, бульвар Мира, д. 27 «А».

ИНН 5249122750, КПП 524901001

ОГРН 1125249005067

Р счет 40702810114000211760 в ЗАО «Вокбанк» г. Нижний Новгород

К счет 30101810700000000722, БИК 042202722

Директор ООО «СМУ-2 Инвест»





/ Круглов Михаил Альбертович /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области

№ регистрации округа 52

Пронумерована государственная регистрация

права собственности на земельный участок

Дата регистрации 29.01.2014

№ регистрации 52-52-11/101/2014-633

Регистратор Саввина

Подпись Саввина



Пронумеровано, прошито и скреплено подписями и печатями Сторон

3 () листов

Продавец
ООО «Гелиос»

А.А. Бадянов

Покупатель
ООО «СМУ-2 Инвест»

М.А. Круглов

Акт приема-передачи нежилого здания и земельного участка

Место подписания: Нижегородская область, г. Дзержинск.

Дата подписания: Пятнадцатое января две тысячи четырнадцатого года.

Мы нижеподписавшиеся:

Общество с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ООО «Гелиос»), имеющее место нахождение по адресу: 606016, Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Студенческая, д.30, ИНН 5249107417, КПП 524901001, ОГРН 1105249002187, дата государственной регистрации 13.04.2010 г., регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России №2 по Нижегородской области, **именуемое в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ»**, в лице Директора Бадянова Антона Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно монтажное управление № 2 Инвест» (ООО «СМУ-2 Инвест»), имеющее местонахождение по адресу: 606025, Нижегородская область, г. Дзержинск, бульвар Мира, д. 27 «А», ИНН 5249122750, КПП 524901001, ОГРН 1125249005067, дата государственной регистрации 27.09.2012г., регистрирующий орган: Межрайонная инспекция ФНС России №2 по Нижегородской области, **именуемое в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ»**, в лице Директора Круглова Михаила Альбертовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», на основании заключенного между Сторонами договора купли-продажи нежилого здания и земельного участка № 01/2014 от «15» января 2014 года, составили настоящий Акт приема-передачи нежилого здания и земельного участка (далее по тексту - **Акт приема-передачи**) о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность, а Покупатель принял в собственность следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Имущество, объекты недвижимости):

- 1.1. Земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома не выше 5-ти этажей, общей площадью 3 010 (три тысячи десять целых ноль сотых) кв.м., кадастровый номер 52:21:0000062:33, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Кирова, д. 12, и **расположенный на нем объект**;
- 1.2. Нежилое здание**, назначение: нежилое, двухэтажное, общей площадью 699,84 (шестьсот девяносто девять целых восемьдесят четыре сотых) кв.м., инвентарный № 01415 литер «А», кадастровый номер 52:21:000062:557, расположенное по адресу: Нижегородская область, г. Дзержинск, ул. Кирова, д.12.
- 1.3. Указанные объекты недвижимости принадлежат Продавцу по праву собственности:**

- **Земельный участок** на основании:

Договора купли-продажи № 4/2010 от 17.05.2010г., дополнительного соглашения от 20.05.2010г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 21.06.2010г. сделана запись регистрации № 52-52-11/055/2010-232 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект права под кадастровым №: 52:21:0000062:33 и 22.08.2013 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права: № 076148 серии 52-АЕ.

- **Нежилое здание** - на основании:

Договора купли-продажи № 4/2010 от 17.05.2010г., дополнительного соглашения от 20.05.2010г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 21.06.2010г. сделана запись регистрации №: 52-52-11/055/2010-233 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект права под кадастровым №: 52:21:000062:557 и 22.08.2013 г. выдано свидетельство о государственной регистрации права: № 076147 серии 52-АЕ.

Одновременно с передачей Имущества, Продавец передал Покупателю всю относящуюся к нему документацию.

2. Общая стоимость И имущества, отчуждаемого по договору купли-продажи нежилого здания и земельного участка № 01/2014 от «15» января 2014 года **составляет 12 000 000** (Двенадцать миллионов) рублей, НДС не облагается (основание: п. 2 ст. 346.11 НК РФ), в том числе:

- По обоюдному согласию сторон цена на земельный участок составляет 11 900 000 (Одиннадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается (основание: пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ, п. 2 ст. 346.11 НК РФ));
- По обоюдному согласию сторон цена на нежилое здание составляет 100 000 (Сто тысяч) рублей (НДС не облагается (основание: п. 2 ст. 346.11 НК РФ)).

Стороны договорились о том, что несмотря на отсрочку платежа, залог по настоящему договору не возникает в силу закона (п. 5 ст. 448, п. 3 ст. 489 ГК РФ).

3. Стороны констатируют отсутствие претензий по качеству и техническому состоянию передаваемого И имущества.

4. Настоящий Акт приема-передачи вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен на русском языке, в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному - для Продавца, Покупателя и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

Подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ:

Общество с ограниченной ответственностью «Гелиос» (ООО «Гелиос»)

Юридический адрес: 606016, Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Студенческая, д. 30.

ИНН 5249107417, КПП 524901001

ОГРН 1105249002187

Р/счет 40702810542160105009 в Волго-Вятском банке Сбербанка России Н.Новгород

Филиал Открытого акционерного общества «Сбербанк России» Дзержинское отделение 4342

К/счет № 30101810900000000603, БИК 042202603

Директор ООО «Гелиос»

 **Бадянов Антон Александрович**



ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительный монтажное управление № 2 Инвест»

Юридический адрес: 606025, Нижегородская обл., г. Дзержинск, бульвар Мира, д. 27 «А».

ИНН 5249122750, КПП 524901001

ОГРН 1125249005067

Р/счет 40702810114000211760 в ЗАО «Вокбанк» г. Нижний Новгород

К/счет 30101810700000000722, БИК 042202722

Директор ООО «СМУ-2 Инвест»



/ Круглов Михаил Альбертович /



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		
(выд. объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела	Всего листов раздела
16.01.2017		
Кадастровый номер:	52:21:0000062:901	

Номер кадастрового квартала:	52:21:0000062
Дата присвоения кадастрового номера:	28.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	52:21:0000062:33
Адрес:	606000 Нижегородская область, г Дзержинск, ул Кирова, д 12
Площадь:	3010 +/- 19 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14864433.50
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	многоквартирные дома не выше 5 этажей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 29.12.2021
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Строительно монтажное управление №2 Инвест"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Костин В. В.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)



Лист № _____		Всего листов раздела _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____	
16.01.2017							
Кадастровый номер:				52:21:0000062:901			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Строительно монтажное управление №2 Инвест", ИНН: 5249122750, ОГРН: 1125249005067
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 52:21:0000062:901-52/111/2017-1 от 16.01.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи нежилого здания и земельного участка от 15.01.2014 №01/2014
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(полное наименование организации)	
Костин В. В.	
(подпись, фамилия)	



