

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

город Самара

«17» апреля 2024 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Строительные технологии-НН», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Багдасаряна Гиоргия Нориковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «Специализированный Застройщик «СтройГород», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице директора Желнина Михаила Михайловича, действующего на основании Устава,

«Продавец» и «Покупатель» совместно именуются «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий договор (именуемый в дальнейшем «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется на условиях настоящего Договора передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить следующее недвижимое имущество:

- **Земельный участок площадью 2203 кв м**, категория земель: Земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: Под строительство многоквартирных жилых домов (под один жилой дом), расположенный по адресу: Самарская область, р-н Волжский, пгт. Петра-Дубрава, ул. Южная, кадастровый номер: **63:17:0302008:81** (далее – Земельный участок);

- **Объект незавершенного строительства площадью 6083 кв м**, степень готовности 47%, проектируемое назначение: Многоквартирный жилой дом в пгт Петра Дубрава Волжского района Самарской области, расположенный по адресу: Самарская область, р-н Волжский, пгт. Петра-Дубрава, ул. Южная, дом 8А, кадастровый номер: **63:17:0302008:1577** (далее – Объект незавершенного строительства),

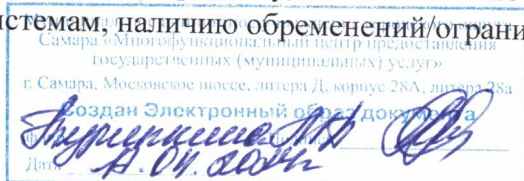
совместно именуемые «Объекты недвижимости».

1.2. Отчуждаемые Объекты недвижимости принадлежат Продавцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, запись регистрации права собственности на земельный участок № 63:17:0302008:81-63/464/2023-110 от 31.10.2023, запись регистрации права собственности на объект незавершенного строительства № 63:17:0302008:1577-63/464/2023-3 от 31.10.2023. Строительство Многоквартирного жилого дома в пгт. Петра Дубрава Волжского района Самарской области осуществляется на Земельном участке на основании Разрешения на строительство от 15.05.2015 № RU63007101-76.

1.3. Техническое состояние Объекта незавершенного строительства указано в заключении по инженерно-техническому обследованию, переданному Покупателю до момента подписания настоящего Договора.

1.4. К моменту подписания настоящего Договора Объекты недвижимости никому другому не проданы, не подарены, не заложены, не обременены правами третьих лиц, в споре, под арестом или запрещением не состоят.

1.5. **Настоящий договор имеет силу Акта приема-передачи**, в связи с чем, составление отдельного передаточного Акта не требуется. Объекты недвижимости переданы в надлежащем состоянии, соответствующим условиям Договора и требованиям Покупателя, каких-либо претензий к Продавцу, в том числе по качеству объектов недвижимости и/или его границам, системам, наличию обременений/ограничений Покупатель не имеет.



1.6. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 63:00-6.345 от 02.10.2020, ограничение использования земельного участка в пределах зоны:

1.7. Размещение объектов/сооружений выше допустимой максимальной абсолютной отметки верха $H=259.36$ м в Балтийской системе высот 1977 г. допускается при наличии документов, подтверждающих отсутствие влияния на безопасность полетов., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Самара (Курумоч) часть 46 (Сектор 359), Реестровый номер границы: 63:00-6.345; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Самара (Курумоч) часть 46 (Сектор 359); Тип зоны: Охранная зона транспорта, дата решения: 29.05.2020, номер решения: 521-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта.

1.8. Существующие ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации: срок действия: с 13.03.2021; реквизиты документа-основания: об установлении приаэродромной территории аэродрома Самара (Курумоч) от 29.05.2020 № 521-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Объектов недвижимости, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, составляет 64 790 400 (Шестьдесят четыре миллиона семьсот девяносто тысяч четыреста) рублей 00 копеек, что включает в себя:

* стоимость Земельного участка 3 150 000 (Три миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей, НДС не облагается,

* стоимость Объекта незавершенного строительства - 61 640 400 (Шестьдесят один миллион шестьсот сорок тысяч четыреста) рублей, с учетом НДС 20 %.

2.2. Цена Объектов недвижимости, определенная в п.2.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Стороны согласовали, что Покупатель оплачивает цену Объектов недвижимости безотзывным документарным покрытием аккредитивом, открытым до заключения настоящего Договора по поручению Покупателя в ПАО Сбербанк в пользу Продавца на всю цену Объектов недвижимости в срок до 27 мая 2024г. включительно на следующих условиях:

* Расходы по открытию аккредитива несет Покупатель.

* Получателем средств является Продавец.

* Для перечисления Продавцу денежных средств по аккредитиву Продавец или Покупатель предоставляет в банк оригинал настоящего Договора купли-продажи недвижимого имущества от 17.04.2024г. и выписку из ЕГРН, подтверждающую переход права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю либо прекращение права собственности Продавца на Объекты недвижимости.

* Документы должны быть представлены Продавцом или Покупателем в банк до истечения срока действия аккредитива, т.е. до 27.05.2024г.

2.4. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Продавца на Объекты недвижимости не возникает.

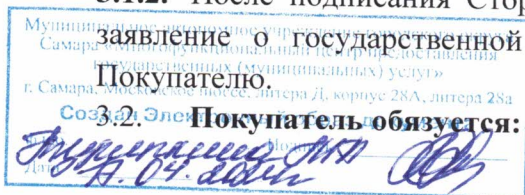
3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. **Продавец обязуется:**

3.1.1. Передать Покупателю Объекты недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.1.2. После подписания Сторонами настоящего Договора подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

3.2. **Покупатель обязуется:**



3.2.1. Оплатить Продавцу цену Объектов недвижимости в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Принять Объекты недвижимости от Продавца по настоящему Договору.

3.2.3. Подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавца к Покупателю, а также оплатить все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты недвижимости.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Передача Объекта недвижимости Продавцом и принятие его Покупателем в соответствии с пунктом 1 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляются по подписываемому Сторонами настоящему Договору.

4.2. С момента подписания настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Объектов недвижимости, а также бремя содержания Объектов переходит к Покупателю.

4.3. Покупатель до подписания настоящего Договора детально осмотрел Объекты недвижимости и имеющиеся в нём системы, с их техническими, качественными и иными характеристиками и состоянием, условиями подключений коммунальных ресурсов, границами Объекта ознакомлен, претензий к Продавцу не имеет. Покупатель принимает Объекты и имеющиеся в них системы в состоянии как есть, со всеми имеющимися и возможными недостатками, согласно переданной технической документации. После принятия Покупателем Объектов никакие претензии по состоянию Объектов недвижимости, его систем, условиям подключений коммунальных ресурсов, границам Объекта не принимаются.

4.4. Право собственности на Объекты недвижимости переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.

4.5. В случае отказа регистрирующего органа зарегистрировать переход права собственности на Объекты или если переход права собственности на Объекты не будет зарегистрирован в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня подачи полного комплекта документов от Сторон в регистрирующий орган, Покупатель имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке. В этом случае, если причиной отказа в регистрации будут виновные действия (бездействие) Продавца, последний обязан уплатить штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

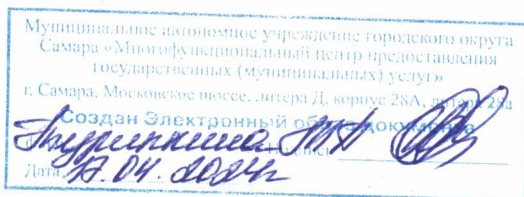
5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору виновная Сторона несет имущественную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. Текст договора Сторонами прочитан. Содержание настоящего Договора Сторонам понятно и соответствует их намерениям.

5.3. Сторонам известны статьи 131, 164, 165, 209, 223, 549, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющие права собственника по владению, пользованию и распоряжению, принадлежащим ему недвижимым имуществом и обязательную государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

6. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ



6.1. Все возможные споры и разногласия между Сторонами в ходе исполнения настоящего Договора должны разрешаться путем переговоров.

6.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, споры и разногласия подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Самарской области (по месту нахождения недвижимого имущества).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все расходы, связанные с переходом права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю, включая оплату государственной пошлины, несёт Покупатель.

7.2. В период действия настоящего Договора Стороны обязаны извещать друг друга об изменениях своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору возможны только по соглашению Сторон в письменной форме.

7.4. Настоящий Договор содержит весь объём соглашений между сторонами в отношении предмета договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего Договора.

7.5. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также их местом регистрации, местом их преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 года N 430-р.

7.6. Настоящий Договор составлен и подписан в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: первый – Продавцу, второй – Покупателю.

8. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ООО «Строительные Технологии - НН»

Юридический адрес: 603069, г. Нижний Новгород, ул. Державина, 37

ИНН/ КПП 5256176404/ 525601001

ОГРН 1185275051048

Расчетный счет 40702810142000053310

Корреспондентский счет

30101810900000000603

БИК 042202603

ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Тел. +7 (8337) 267-17-01, 8-930-289-62-08

s.tehnologynn@yandex.ru

Директор

Багдасарян Г.Н.



ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО «Специализированный Застройщик «СтройГород»

Юридический адрес: 443020, г. Самара, ул. Венцека, д. 60, комн.12.

ИНН / КПП 6317166461/631701001

ОГРН 1246300009603

Расчетный счет 40702 810 1 5440 0075719

Корреспондентский счет

30101 810 2 0000 0000607

БИК 043601607

ПАО Сбербанк г. Самара

Тел. 8-937-665-32-85

stroygorod63@mail.ru

Директор

Желнин М.М.

