

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

город Новосибирск

«07» февраля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» (ИНН 6315636506), в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Паритет Инвест» (ИНН 7327070640), действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 06.02.2014 г., в лице директора Дергуновой Натальи Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Дунаевский квартал» (ИНН 5406982212), в лице Ансимова Михаила Владимировича, действующего на основании доверенности от 06.07.2018, удостоверенной Зацепиной Светланой Анатольевной, нотариусом города Екатеринбурга Свердловской области, зарегистрированной в реестре за № 66/15-н/66-2018-5-1554, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, совместно по тексту именуемые Стороны, заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с Договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить следующий земельный участок (далее именуемый Участок) площадью 63 680 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: многоквартирные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками, кадастровый номер: 54:35:074245:11, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевикская, принадлежащий Продавцу на праве собственности на основании решения участника ООО «Азимут» от 12.05.2017, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о регистрации № 54:35:074245:11-54/001/2017-2 от 04.07.2017.

1.2. Продавец гарантирует Покупателю, что на дату подписания Сторонами настоящего Договора, Участок принадлежит Продавцу на праве собственности, в споре, под арестом, запретом на отчуждение не состоит, не является предметом залога, свободен от любых прав третьих лиц. Продавец гарантирует, что не имеет не исполненных обязательств по уплате налогов либо иных обязательств, которые могут привести к возникновению процедуры банкротства Продавца.

1.3. Покупатель удовлетворен всеми характеристиками приобретаемого Участка, им проявлена должная осмотрительность при его осмотре и приеме, в том числе изучена вся необходимая общедоступная информация о нем, содержащаяся в различных органах, учреждениях, организациях и других источниках.

1.4. Покупатель подтверждает пригодность использования приобретаемого Участка в предполагаемых им при заключении настоящего Договора целях. Покупателем исследована подземная часть (область) под приобретаемым земельным участком, в том числе на предмет нахождения в них инженерных коммуникаций, и Покупатель удовлетворен качественным состоянием подземных частей (областей) под приобретаемым земельным участком. Покупатель подтверждает пригодность использования земельного участка в соответствии с имеющимся видом разрешенного использования и категорией земель. Покупателю известно обо всех сведениях, содержащихся в отношении Участка в ЕГРН и в публичной кадастровой карте.

1.5. В случае, если с момента подписания настоящего договора сторонами и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка в отношении Участка будет принято решение уполномоченным органом об изъятии земельного участка (его части), изменения градостроительного зонирования, прочих изменений в Генеральный план, Правила землепользования и застройки г. Новосибирска, что приведет к уменьшению площади застройки на Участке либо невозможности строить на Участке многоквартирные многоэтажные жилые дома, то настоящий договор прекращает свое действие и стороны штрафных санкций друг перед другом не несут. Если указанные обстоятельства возникнут после подписания акта приема-передачи Участка, цена настоящего договора изменению не подлежит, договор свое действие не прекращает.

Продавец _____



Покупатель _____



2. Срок действия договора

2.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему или до момента, указанного в п. 1.5. Договора.

3. Обязательства по договору

3.1. **Продавец** обязуется:

3.1.1. Передать Участок **Покупателю** в порядке и на условиях настоящего Договора по акту приема-передачи, в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем денежных средств на аккредитив в сумме **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек.**

3.1.2. Передать **Покупателю** вместе с Участком все относящиеся к нему документы.

3.1.3. Совместно с Покупателем совершить все необходимые действия, для государственной регистрации перехода права собственности на Участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.4. Предоставить Покупателю в течение десяти рабочих дней с даты заключения настоящего договора нотариально удостоверенный протокол общего собрания участников ООО «Азимут» об одобрении заключения данной сделки.

3.2. **Покупатель** обязуется:

3.2.1. Принять Участок в соответствии с условиями Договора.

3.2.2. Оплатить цену Участка в порядке и в сроки, установленные Договором.

3.2.3. Предоставить Продавцу в течение десяти рабочих дней с даты заключения настоящего договора нотариально удостоверенное решение единственного участника ООО «Дунаевский квартал» об одобрении заключения данной сделки.

3.2.4. Совместно с Продавцом совершить все необходимые действия, для государственной регистрации перехода права собственности на Участок в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Стороны обязаны совместно явиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области для государственной регистрации перехода права собственности на Участок на Покупателя, в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем денежных средств на аккредитив в сумме **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек** и подписания акта приема-передачи Участка, согласно условиям настоящего Договора, но не ранее выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.2.3. настоящего договора и не ранее выполнения Продавцом обязанности, предусмотренной п. 3.1.4. настоящего договора.

4. Порядок приема-передачи недвижимости. Иные условия.

4.1. Участок подлежит передаче **Продавцом** непосредственно **Покупателю** по месту нахождения Участка в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем на аккредитив, открытый в пользу Продавца, суммы **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек.** Передача Участка оформляется двусторонним Актом приема-передачи, подписываемыми Сторонами. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Участка переходит на **Покупателя** со дня подписания акта приема-передачи Участка.


4.3. Право собственности на Участок переходит к **Покупателю** после государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Порядок расчетов

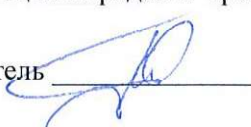
5.1. Стороны договорились о том, что цена приобретения Участка, продаваемого по Договору, составляет сумму **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек,** НДС не облагается. Договоренность сторон о цене является существенным условием настоящего Договора, при этом Покупатель исключает возможное предъявление каких-либо требований на основании того, что цена объектов отличается от среднерыночной стоимости подобных объектов, в связи с тем, что данный Договор является выгодной и экономически целесообразной сделкой.

5.2. Покупатель обязан уплатить Продавцу Цену Участка в следующем порядке и сроки:

Продавец



Покупатель



5.2.1. Сумма в размере **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек**, оплачивается Покупателем единовременным платежом, путем открытия безотзывного покрытого аккредитива в АО «Банк ДОМ.РФ» в пользу Продавца. Покупатель обязуется не позднее 01.03.2020 (при этом Покупатель вправе открыть аккредитив досрочно) открыть в Банке-эмитенте, в пользу Продавца покрытый безотзывный аккредитив (далее – «Аккредитив») на следующих условиях:

Вид Аккредитива: покрытый, безотзывный;

Сумма Аккредитива: 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек.

Плательщик (Аппликант) – Покупатель – ООО «Дунаевский квартал», ИНН 5406982212.

Банк-эмитент: АО «Банк ДОМ.РФ»;

Исполняющий Банк: АО «Банк ДОМ.РФ»

Срок действия Аккредитива: Сто двадцать календарных дней;

Получатель: Продавец - ООО «Азимут» (ИНН 6315636506)

р/с 40702810603000100122 в Приволжском филиале ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

г. Нижний Новгород, к/с 30101810700000000803, БИК 042202803

Срок внесения Покупателем денежных средств на аккредитив – не позднее 31.03.2020, при этом Покупатель вправе внести денежные средства досрочно. Стороны обязуются подписать акт приема-передачи Участка и сдать на государственную регистрацию настоящий договор с актом приема-передачи в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем денежных средств на аккредитив в сумме **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек**.

Открытие аккредитива АО «Банк ДОМ.РФ» осуществляется Покупателем на основании предоставления Покупателем в АО «Банк ДОМ.РФ» всех необходимых документов.

Перечисление (зачисление) кредитных денежных средств в размере цены Договора осуществляется банком АО «Банк ДОМ.РФ» на Аккредитив на основании кредитного договора, заключенного между Покупателем и АО «Банк ДОМ.РФ», дополнительного соглашения к Договору с внесением в него уточнений относительно реквизитов и условий указанного кредитного договора, договоров поручительства конечного бенефициара Покупателя и участника (ов) Покупателя (Общества), договоров залога доли в уставном капитале Покупателя в пользу АО «Банк ДОМ.РФ».

Исполнение Аккредитива производится путем перечисления денежных средств Исполняющим банком на счет Получателя по Аккредитиву (Продавца), указанный выше, при условии предоставления в Исполняющий банк Продавцом следующих документов:

- Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего договора, подписанного Сторонами, с регистрационной записью Управления Росреестра по Новосибирской области о государственной регистрации права собственности на Участок на Покупателя и залогом (ипотекой) в силу закона в пользу АО «Банк ДОМ.РФ»;

- Оригинала или нотариально заверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Покупателя, как Правообладателя, с залогом (ипотекой) в силу закона в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» в отношении: Земельного участка с кадастровым номером 54:35:074245:11.

Получение Продавцом денежных средств по Аккредитиву (обращение за исполнением Аккредитива) осуществляется в течение срока действия Аккредитива.

В подтверждение открытия аккредитива, Покупатель предоставляет Продавцу заявление в АО «Банк ДОМ.РФ» об открытии аккредитива на сумму **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек**, с отметкой банка о принятии данного заявления, скан-копия заявления об открытии аккредитива с отметкой банка также направляется Покупателем на электронный адрес 0716@paso.ru.

В день внесения Покупателем денежных средств на аккредитив, Покупатель предоставляет Продавцу оригинал извещения из АО «Банк ДОМ.РФ» о зачислении на аккредитив в пользу Продавца денежной суммы в размере **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек**. В указанный день скан-копия извещения банка также направляется Покупателем на электронный адрес 0716@paso.ru.

Все комиссии и расходы по открытию и обслуживанию Аккредитива оплачивает Покупатель, при условии если стоимость данных расходов не превысит 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. В случае, если размер данных комиссий и расходов по открытию и обслуживанию Аккредитива превысит сумму 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, оставшуюся сумму расходов оплачивает Покупатель. На момент открытия Аккредитива все расходы и комиссии банку-эмитенту оплачивает Покупатель.

Продавец 

Покупатель 

Продавец обязуется возместить Покупателю половину расходов, но не свыше 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) руб. в течение 3 (трех) дней с момента получения счета от Покупателя.

6. Ответственность сторон

6.1. Применимым правом по Договору является право Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения сроков оплаты стоимости за отчуждаемый объект недвижимости в сроки, предусмотренные в п. 5.2.1 настоящего Договора, в том числе, но не исключительно, в связи с отказом Банка в предоставлении кредитных средств Покупателю, при отсутствии вины Продавца, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,04% в день, от неуплаченной суммы, за каждый день просрочки, которые Покупатель обязан оплатить Продавцу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления письменного требования Продавца. В случае просрочки Продавцом сроков передачи по акту приема-передачи Участка Покупателю, Продавец уплачивает Покупателю пени в размере 0,04% в день от договорной цены не переданного в срок Участка, за каждый день просрочки, которые Продавец обязан оплатить Покупателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления письменного требования Покупателя.

Риск невыдачи кредита не освобождает от ответственности Покупателя за просрочку оплаты.

6.3. В случае нарушения сроков оплаты Участка, в том числе, но не исключительно, в связи с отказом Банка в предоставлении кредитных средств Покупателю, более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней, Покупатель при наличии письменной претензии Продавца, выплачивает Продавцу сумму, не подлежащую доказыванию, в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. При этом, в случае выплаты указанной суммы, размер пеней, подлежащих уплате Покупателем Продавцу в соответствии с п. 6.2. настоящего договора, признается равным и пересчитывается исходя из расчета 0,02 % в день от неуплаченной суммы. Уплата суммы, не подлежащей доказыванию, и пеней не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по настоящему договору по оплате Участка Продавцу.

Риск невыдачи кредита не освобождает от ответственности Покупателя за просрочку оплаты.

6.4. В случае нарушения Продавцом срока передачи Покупателю оплаченного Участка по акту приема-передачи более, чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней, Продавец, при наличии письменной претензии, уплачивает Покупателю сумму, не подлежащую доказыванию, в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. При этом, в случае выплаты указанной суммы, не подлежащей доказыванию, размер пеней, подлежащих уплате Продавцом Покупателю в соответствии с п. 6.2. настоящего договора, признается равным и пересчитывается исходя из расчета 0,02 % в день от стоимости Участка. Уплата суммы, не подлежащей доказыванию, и пеней не освобождает Продавца от исполнения обязательств по настоящему договору передать Участок в собственность Покупателя.

6.6. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством РФ.

6.7. Покупатель в случае осуществления строительства многоквартирных жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074245:11 и/или участке с кадастровым номером: 54:35:074245:10, не вправе ссылаться на объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады), которые будут построены на соседних земельных участках, принадлежащих Продавцу (не являющихся предметом настоящего договора). Продавец в случае осуществления строительства многоквартирных домов на своих соседних земельных участках, (не являющихся предметом настоящего договора), не вправе ссылаться на обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (школы, детские сады), которые построены/ будут построены на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074245:10 и/или Участке, либо на земельных участках, принадлежащих Покупателю, а также на объекты социальной инфраструктуры, которые расположены (будут построены) в микрорайоне Европейский берег Октябрьского района г. Новосибирска.

В случае реализации Продавцом оставшихся соседних земельных участков (не являющихся предметом настоящего договора) третьим лицам, Продавец обязан предусмотреть в договоре отчуждения данных участков условие, что указанные лица в случае осуществления строительства многоквартирных домов не вправе будут ссылаться на обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (школы, детские сады), которые построены/ будут построены на земельном участке с кадастровым номером 54:35:074245:10 и/или Участке, либо на земельных участках, принадлежащих Покупателю, а также на остальные объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады) которые расположены (будут построены) в микрорайоне Европейский берег Октябрьского района г. Новосибирска.

Продавец _____

Покупатель _____

При нарушении указанных условий, виновная сторона обязана уплатить другой стороне по её письменному требованию штраф в размере 20 000 000 (Двадцати миллионов) рублей.

7. Основания и порядок расторжения Договора.

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.2. Односторонний отказ от исполнения Договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

8. Разрешение споров из договоров.

8.1. Досудебный порядок рассмотрения споров обязателен. Срок ответа на претензию – десять рабочих дней с даты ее получения.

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Новосибирской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

9.2. Сторона, которая не может выполнить обязательств по Договору, должна своевременно, но не позднее 20 календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. Стороны не несут ответственности за возможные изменения, которые могут быть внесены по инициативе Мэрии г. Новосибирска в проекты планировки территорий в отношении Участка в случае наложения на участки резерва для размещения объектов социальной и дорожной инфраструктуры, с учетом п.1.5 настоящего договора.

10. Прочие условия

10.1. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

10.2. В случае уклонения одной из Сторон от сдачи настоящего договора на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Новосибирской области, другая Сторона, при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору, вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации перехода права собственности на Участок, на основании ч. 3, ст. 551 Гражданского Кодекса РФ.

10.3. Совершая настоящую сделку Стороны, гарантируют друг другу следующее:

- Покупатель и Продавец являются платежеспособными участниками правоотношений;

- Покупатель и Продавец действуют на основании свободной воли, на формирование которой не оказывают влияние тяжелые (кабальные) обстоятельства, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

- Покупателем и Продавцом получены все необходимые согласия, предусмотренные законом, Уставом, прочими корпоративными соглашениями для совершения сделок на условиях Договора;

10.4. Каждая из сторон договора самостоятельно исполняет свои налоговые обязательства, предусмотренные Налоговым кодексом РФ.

10.5. Стороны, а также их представители, подписывающие настоящий договор, подтверждают, что не являются банкротами, не находятся на стадии банкротства, и не являются лицами, обязанными в силу закона совершать действия по признанию себя банкротами, представители Сторон, подписывающие договор, не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора.

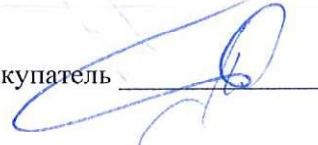
10.6. Продавец не имеет право в течение срока действия настоящего договора отчуждать Участок либо заключать в отношении Участка сделки, которые могут повлечь переход права собственности на Участок на третьих лиц (кроме Покупателя).

10.7. Продавец обязуется в случае предоставления ложных сведений о лицах, чьи права вследствие отчуждения Участка будут нарушены, возместить Покупателю все причиненные убытки, расходы, связанные с защитой от предъявленного третьими лицами судебного иска, издержки судебного разбирательства.

Продавец _____



Покупатель _____



10.8. Стороны пришли к соглашению о том, что в пользу Продавца не возникает право залога (ипотеки) на Участок, предусмотренное ч.5 ст.488 ГК РФ, до получения Продавцом денежных средств, оплачиваемых с использованием аккредитивной формы расчета по настоящему Договору.

10.9. Договор составлен в 3 (трех) подлинных идентичных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Новосибирской области.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Азимут»
ИНН 6315636506, ОГРН 1116315002979,
КПП 631501001
Адрес: 443030, г. Самара, ул. Вилоновская,
д. 138, этаж 3, ком. 2.
р/с 40702810603000100122 в Приволжский
филиал ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
г. Нижний Новгород
к/с30101810700000000803, БИК 042202803

**Директор управляющей организации
ООО «Паритет Инвест»**



Н.В. Дергунова

Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дунаевский квартал"
ИНН: 5406982212, КПП: 540601001
ОГРН: 1175476111590
Расчетный счет: 40702810644050027951
Банк: СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК,
БИК: 045004641
Корр. счет: 30101810500000000641
Юридический адрес: 630099,
Новосибирская обл., Новосибирск г,
Каменская ул., дом № 7, офис 505.
Телефон: (383)230-45-33

По доверенности от 06.07.2018



М.В. Ансимов

Продавец _____

Покупатель _____

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
к Договору купли-продажи земельного участка от 07.02.2020 г.

г. Новосибирск

«23» марта 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» (ИНН 6315636506), в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Паритет Инвест» (ИНН 7327070640), действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 06.02.2014 г., в лице директора Дергуновой Патальи Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Дунаевский квартал» (ИНН 5406982212), в лице Ансимова Михаила Владимировича, действующего на основании доверенности от 06.07.2018, удостоверенной Зацепиной Светланой Анатольевной, нотариусом города Екатеринбурга Свердловской области, зарегистрированной в реестре за № 66/15-н/66-2018-5-1554, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, далее вместе «Стороны»,

учитывая инициативу ООО «Дунаевский квартал» во внесении нижеуказанных изменений в договор купли-продажи земельного участка от 07.02.2020 г., заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – Соглашение) к Договору купли-продажи земельного участка от 07.02.2020 г. (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п. 3.1.1. Договора в следующей редакции:

«3.1.1. Передать Участок **Покупателю** в порядке и на условиях настоящего Договора по акту приема-передачи, в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем денежных средств на аккредитив в сумме **610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек**, но не ранее выполнения Покупателем обязанности по регистрации договора залога доли в уставном капитале, согласно п. 5.2.1. настоящего договора».

2. Изложить п. 3.3. Договора в следующей редакции:

«3.3. Стороны обязаны совместно явиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области для государственной регистрации перехода права собственности на Участок на Покупателя, в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем денежных средств на аккредитив в сумме 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек и подписания акта приема-передачи Участка, согласно условиям настоящего Договора, но не ранее выполнения Продавцом обязанности, предусмотренной п. 3.1.4. настоящего договора, и не ранее выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.2.3. настоящего договора и выполнения Покупателем обязанности по регистрации договора залога доли в уставном капитале, согласно п. 5.2.1. настоящего договора.

3. Изложить п. 4.1. Договора в следующей редакции:

«4.1. Участок подлежит передаче **Продавцом** непосредственно **Покупателю** по месту нахождения Участка в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем на аккредитив, открытый в пользу Продавца, суммы 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек, но не ранее выполнения Покупателем обязанности по регистрации договора залога доли в уставном капитале, согласно п. 5.2.1. настоящего договора. Передача Участка оформляется двусторонним Актом приема-передачи, подписываемыми Сторонами. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью Договора».

4. Изложить п. 5.2.1. Договора в следующей редакции:

5.2.1. «Сумма в размере 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек, оплачивается Покупателем единовременным платежом путем открытия безотзывного покрытого аккредитива в АО «Банк ДОМ.РФ» в пользу Продавца. Покупатель обязуется не позднее 01.03.2020 (при этом Покупатель вправе подать Заявление на открытие аккредитива досрочно) подать в Банк-эмитент Заявление на открытие пользу Продавца покрытого безотзывного аккредитива (далее – «Аккредитив») на следующих условиях:

Вид Аккредитива: покрытый, безотзывный;

Сумма Аккредитива: 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек.

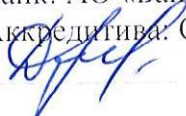
Платательщик – Покупатель – ООО «Дунаевский квартал», ИНН 5406982212.

Банк-эмитент: АО «Банк ДОМ.РФ»;

Исполняющий Банк: АО «Банк ДОМ.РФ»

Срок действия Аккредитива: Сто двадцать календарных дней;

Продавец



Покупатель



Получатель: Продавец - ООО «Азимут» (ИНН 6315636506)
р/с 40702810603000100122 в Приволжском филиале ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"
г. Нижний Новгород, к/с 30101810700000000803, БИК 042202803

Срок внесения Покупателем денежных средств на аккредитив – не позднее 31.03.2020, при этом Покупатель вправе внести денежные средства досрочно. Стороны обязуются подписать акт приема-передачи Участка и сдать на государственную регистрацию настоящий договор с актом приема-передачи в течение пяти рабочих дней с даты внесения Покупателем денежных средств на аккредитив в сумме 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек, но не ранее даты предоставления Покупателем Продавцу Выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (далее –ЕГРЮЛ), содержащей сведения о внесении в ЕГРЮЛ записи о государственной регистрации залога доли в уставном капитале Покупателя в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» органом, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, посредством направления таковой на электронный адрес 0716@paso.ru, либо выписки из ЕГРЮЛ с сайта ФНС с ЭЦП налогового органа.

Покрытие по аккредитиву формируется за счет кредитных денежных средств в размере цены Договора на основании кредитного договора № 90-031/КЛ-20 от «17» 03. 2020 года, заключенного между Покупателем и АО «Банк ДОМ.РФ», дополнительного соглашения № 1 к настоящему Договору купли-продажи земельного участка от 07.02.2020 г., договора поручительства № 068/031-20 от «20» 03. 2020 года между АО «Банк ДОМ.РФ» и ООО Шишимская горка», договора поручительства № 069/031-20 от «20» 03. 2020 года между АО «Банк ДОМ.РФ» и гражданином Круковским Алексеем Николаевичем, договора залога доли в уставном капитале Покупателя – ООО «Дунаевский квартал» в пользу АО «Банк ДОМ.РФ», от «18» 03. 2020 года, удостоверенного Кузьменок Алексеем Викторовичем, временно исполняющим нотариуса нотариального округа города Новосибирска Кузьменок Ларисы Владимировны, зарегистрированного в реестре за №54/52-ч/54-2020-2-413 Кредитные средства, предоставленные АО «Банк ДОМ.РФ», зачисляются на счет покрытия на основании Заявления на открытие аккредитива.

Исполнение Аккредитива производится путем перечисления денежных средств Исполняющим банком на счет Получателя по Аккредитиву (Продавца), указанный выше, при условии представления в Исполняющий банк Продавцом следующих документов:

1. Оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего договора, подписанного Сторонами, с регистрационной записью Управления Росреестра по Новосибирской области о государственной регистрации права собственности на Участок и залогом (ипотекой) в силу закона в пользу АО «Банк ДОМ.РФ»;

2. Оригинала или нотариально удостоверенной копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Покупателя, как Правообладателя, с залогом (ипотекой) в силу закона в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» в отношении: Земельного участка с кадастровым номером 54:35:074245:11.

Дополнительные условия: Документ (-ы) номер 2 выше (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Покупателя, как Правообладателя) не может быть датирован(-ы) ранее чем дата на нотариально заверенной копии Листа записи ЕГРЮЛ о залоге доли в уставном капитале ООО «Дунаевский квартал» в пользу АО «Банк ДОМ.РФ».

Покупатель обязан **подать все необходимые документы на регистрацию** залога доли ООО «Дунаевский квартал» в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» не позднее 31.03.2020 включительно. В случае отказа ИФНС в регистрации договора залога доли, Покупатель обязан устранить допущенные нарушения и осуществить необходимые действия по регистрации залога доли в срок не позднее 3-х (трех) рабочих дней с даты **получения** отказа ИФНС.

Невыполнение Покупателем обязанности по сдаче договора купли-продажи с актом приема-передачи Участка на регистрацию перехода права собственности в течение пяти рабочих дней с даты внесения денежных средств в сумме 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 коп., на аккредитив в связи с непредоставлением Покупателем Продавцу Выписки из ЕГРЮЛ, содержащей сведения о внесении в ЕГРЮЛ записи о государственной регистрации залога доли в уставном капитале Покупателя в

Продавец

Покупатель

пользу АО «Банк ДОМ.РФ», будет считаться нарушением срока оплаты, за что предусмотрена ответственность в виде уплаты пеней в размере 0,04% в день от неуплаченной суммы, за каждый день просрочки. При просрочке свыше 60 (Шестидесяти) календарных дней – выплата суммы, не подлежащей доказыванию 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., а также пени из расчета 0,02 % в день от неуплаченной суммы. При этом ответственность за невнесение средств на аккредитив не позднее 31.03.2020, также сохраняется.

Получение Продавцом денежных средств по Аккредитиву (обращение за исполнением Аккредитива) осуществляется в течение срока действия Аккредитива.

В подтверждение открытия аккредитива, Покупатель предоставляет Продавцу Заявление в АО «Банк ДОМ.РФ» на открытие Аккредитива на сумму 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек, с отметкой банка о принятии данного заявления, скан-копия Заявления на открытие аккредитива с отметкой банка также направляется Покупателем на электронный адрес 0716@paso.ru.

В день внесения Покупателем денежных средств на аккредитив, Покупатель предоставляет Продавцу подтверждение в виде платежного поручения с отметкой АО «Банк ДОМ.РФ» о зачислении на счет аккредитива в пользу Продавца денежной суммы в размере 610 785 773 (Шестьсот десять миллионов семьсот восемьдесят пять тысяч семьсот семьдесят три) руб. 80 копеек. В указанный день скан-копия платежного поручения Банка также направляется Покупателем на электронный адрес 0716@paso.ru.

Все комиссии и расходы по открытию и обслуживанию Аккредитива оплачивает Покупатель, при условии если стоимость данных расходов не превысит 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей. В случае, если размер данных комиссий и расходов по открытию и обслуживанию Аккредитива превысит сумму 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, оставшуюся сумму расходов оплачивает Покупатель. На момент открытия Аккредитива все расходы и комиссии банку-эмитенту оплачивает Покупатель. Продавец обязуется возместить Покупателю половину расходов, но не свыше 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) руб. в течение 3 (трех) дней с момента получения счета от Покупателя.

5. Изложить п. 7.2. Договора в следующей редакции:

«7.2. Односторонний отказ от исполнения Договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ и настоящим договором. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае не внесения в ЕГРЮЛ записи о государственной регистрации залога доли в уставном капитале Покупателя в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» в течение трех месяцев с даты окончания срока внесения Покупателем денежных средств на аккредитив (31.03.2020). В указанном случае Договор расторгается в дату, указанную Продавцом в письменном уведомлении Покупателя. Односторонний отказ от договора со стороны Продавца не отменяет обязанность Покупателя по оплате суммы, не подлежащей доказыванию, а также начисленных на дату расторжения договора пеней в соответствии с п. 5.2.1 настоящего договора».

6. Во всем остальном Стороны руководствуются условиями Договора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для Управления Росреестра по Новосибирской области.

9. Адреса и реквизиты сторон:

<p>Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» ИНН 6315636506, ОГРН 1116315002979, КПП 631501001 443030, г. Самара, ул. Вилонская, д. 138, этаж 3, ком. 2. р/с 40702810603000100122 в Приволжский филиал ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Нижний Новгород К/с 30101810700000000803, БИК 042202803 Директор управляющей организации ООО «Паритет Инвест» Н.В. Дергунова</p>	<p>Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дунаевский квартал" ИНН: 5406982212, КПП: 540601001 ОГРН: 1175476111590 630099, Новосибирская обл., Новосибирск г. Каменская ул., дом № 7, офис 505. Телефон: (383)230-45-33 Р/счет: 40702810644050027951 Банк: СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК: 045004641 К/с: 30101810500000000641 По доверенности от 06.07.2018 М.В. Ансимов</p>
---	--

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

город Новосибирск





27.03. 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» (ИНН 6315636506), в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Паритет Инвест» (ИНН 7327070640), действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 06.02.2014 г., в лице директора Дергуновой Натальи Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной «Дунаевский квартал» (ИНН 5406982212), в лице Ансимова Михаила Владимировича, действующего на основании доверенности от 06.07.2018, удостоверенной Зацепиной Светланой Анатольевной, нотариусом города Екатеринбург Свердловской области, зарегистрированной в реестре за № 66/15-н/66-2018-5-1554, с другой стороны, совместно по тексту именуемые Стороны, составили настоящий АКТ ПРИЕМА - ПЕРЕДАЧИ по ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от «07» февраля 2020 года (далее – Договор купли-продажи) о нижеследующем:

- Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:
 - земельный участок, площадью 63 680 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: многоквартирные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками, кадастровый номер: 54:35:074245:11, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевикская, соответствующий условиям Договора купли-продажи.
- Настоящий Акт приема-передачи вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в 3 (Трех) идентичных экземплярах: по одному экземпляру для каждой сторон, и один - для Управления Росреестра по Новосибирской области. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

3. Адреса и реквизиты сторон:

<p>Продавец: Общество с ограниченной ответственностью «Азимут» ИНН 6315636506, ОГРН 1116315002979, КПП 631501001 Адрес: 443030, г. Самара, ул. Вилоновская, д. 138, этаж 3, ком. 2. р/с 40702810603000100122 в Приволжский филиал ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Нижний Новгород к/с30101810700000000803, БИК 042202803</p> <p>Директор управляющей организации ООО «Паритет Инвест»  Н. В. Дергунова</p> 	<p>Покупатель: Общество с ограниченной ответственностью "Дунаевский квартал" ИНН: 5406982212, КПП: 540601001 ОГРН: 1175476111590 Расчетный счет: 40702810644050027951 Банк: СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК: 045004641 Корр. счет: 30101810500000000641 Адрес: 630099, Новосибирская обл., Новосибирск г, Каменская ул., дом № 7, офис 505. Телефон: (383)230-45-33</p> <p>По доверенности от 06.07.2018  М. В. Ансимов</p> 
--	--

Продавец

Покупатель

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

Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации

Право собственности

03 апреля 2020

54:35:074245:11-54/001/2020-6

Государственный регистратор прав

(подпись, М.П.)

Краснопев К.А.
(Ф.И.О.)



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

Произведена государственная регистрация
Дата регистрации
Номер регистрации

Ипотека

03 апреля 2020

54:35:074245:11-54/001/2020-7

Государственный регистратор прав

(подпись, М.П.)

Краснопеев К.А.
(Ф.И.О.)

