

Общество с ограниченной ответственностью «СервисАква», именуемое далее «Продавец», в лице директора Морозовой Ольги Юрьевны, действующей на основании Устава общества, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дом Солнца", именуемое далее «Покупатель», в лице директора Петрушиной Яны Викторовны, действующей на основании Устава общества, с другой стороны

вместе именуемые как «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество, а именно:

1. Нежилое здание

Наименование: Здание

Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Объединения, здание 28.

Кадастровый номер: **54:35:041605:143**

Общая площадь: 2523 кв.м.

Этажность: 3 (Количество подземных этажей 1)

Материал стен: Из прочих материалов.

Год ввода в эксплуатацию: 2021 г.

Здание находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в ЕГРН:

Собственность № 54:35:041605:143-54/131/2021-1 от 19.04.2021 г.

2. Земельный участок, на котором находится вышеуказанный объект:

Местонахождение (адрес) участка: Новосибирская область, г Новосибирск, ул. Объединения.

Кадастровый номер участка: **54:35:041605:31**

Площадь участка: 7018 кв.м.

Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешённое использование: общественные здания административного назначения; магазины; торговые, торгово-развлекательные комплексы и центры; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); коммунальное обслуживание (3.1).

Земельный участок находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в ЕГРН: Собственность № 54:35:041605:31-54/172/2022-7 от 17.01.2022 г.

(далее по тексту именуется вместе - Недвижимое имущество)

1.2. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора права на Недвижимое имущество не являются предметом судебного спора, под арестом не состоят. При этом на Здание, входящее в состав Недвижимого имущества, имеется обременение в виде залога (ипотеки), что подтверждается записью в ЕГРН: Ипотека № 54:35:041605:143-54/163/2021-2 от 17.06.2021 г. Покупатель с условиями договора залога от 17.06.2021г., указанного в настоящем пункте, и Договора о совместной деятельности по освоению земельных участков и строительству на них многоквартирного дома с помещениями общественного назначения от 10.06.2021г. (между Петрушиной Я.В., ООО СЗ «Дом Солнца» и Попковым Д.С.) ознакомлен.

1.3. Наряду с передачей Недвижимого имущества по настоящему договору, на момент подписания Покупателю переданы в собственность:

А) Сети и системы инженерно-технического обеспечения, расположенные в пределах передаваемого земельного участка:

- Электроснабжение: Электрические сети наружного электроснабжения (кабель): 10 кВ ААБ2л-10х120, 0,4 кВ АПвБШвнг(В) 4х120, комплектная двухтрансформаторная подстанция наружной установки 10/0,4 кВ проходного типа, с силовыми трансформаторами мощностью 630кВА;

- Водоотведение (канализация) до точки подключения к централизованной системе водоотведения (колодец канализации Д=500мм по ул. Объединения согласно существующей схеме).

Б) Проектную документацию (Шифр 05-19, выполненную ООО «Союз-Проект» в 2020г.) и техническую документацию (включая выданные технические условия и согласования на проведение работ от правомочных лиц), включая документацию на объекты капитального строительства (реконструкцию) на будущие возводимые объекты. Перечень иных передаваемых документов перечисляется, но не ограничивается Сторонами в Акте приёма-передачи технической документации (см. Приложение №1 к настоящему договору). Кроме перечисленной документации, Покупателю подлежит передаче в собственность иные документы (письма, обращения, отказы, запросы) относящиеся к существующим и планируемым объектам капитального строительства, инженерному оборудованию, сетям коммуникации в границах отчуждаемого земельного участка.

2. Цена и порядок оплаты

2.1. Цена здания составляет **40 000 000 (сорок миллионов) рублей.**

2.2. Цена земельного участка составляет **9 800 000 (девять миллионов восемьсот тысяч) рублей.**

Общая сумма, которую Покупатель обязуется оплатить Продавцу, составляет **49 800 000 (сорок девять миллионов восемьсот тысяч) рублей.**

Расчёты по Договору должны осуществляться в безналичном порядке платёжными поручениями.

2.3. Покупатель обязуется оплатить Недвижимое имущество в рассрочку в следующие сроки:

1. В качестве оплаты за земельный участок **9 800 000 (девять миллионов восемьсот тысяч) рублей** вносится в срок **не позднее 01 марта 2022 г.;**

2. В качестве частичной оплаты за Здание **20 000 000 (двадцать миллионов) рублей** вносится в срок **не позднее 01 апреля 2022 г.;**

3. В качестве окончательной оплаты по Договору **20 000 000 (двадцать миллионов) рублей** вносится в срок не позднее 01 мая 2022 г.

2.4. Проданное недвижимое имущество не признается находящимся в залоге у Продавца до его оплаты Покупателем (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

2.5. Продавец не имеет права на получение с Покупателя процентов, предусмотренных ст. 317.1 ГК РФ, за пользование суммой отсрочки (рассрочки) оплаты.

2.6. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчётный счёт Продавца.

3. Состояние недвижимого имущества и порядок его передачи

3.1. Недвижимое имущество передаётся Покупателю в день подписания Договора.

3.2. Одновременно с недвижимым имуществом Продавец обязуется передать Покупателю документы, относящиеся к этому имуществу.

3.3. Состояние земельного участка

3.3.1. На земельном участке проведены следующие коммуникации:

- электрическая сеть;
- канализация (система водоотведения).

3.3.2. Благоустройство земельного участка выполнено в соответствии с проектной документацией Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка» №05-19-ПЗУ ТОМ 2 (Выполнил: ООО «Союз-Проект»).

3.4. Состояние здания и внутренней отделки: Покупатель признает удовлетворительным, без видимых недостатков.

3.4.1. Здание подключено к следующим инженерно-техническим сетям (системам):

- электрической сети;
- канализационной сети.

3.5. Порядок передачи недвижимого имущества

3.5.1. **Настоящий договор имеет силу акта-приёма передачи имущества.** Каких-либо претензий к переданному по настоящему договору Недвижимому имуществу и документов к нему у Сторон не имеется. Документы, подтверждающие право собственности на передаваемое недвижимое имущество, включая проектную документацию (Шифр 05-19, выполненную ООО «Союз-Проект» в 2020г.), техническую документацию на объект, связанную с техническим оснащением передаваемых объектов, документам по электроснабжению и водоотведению переданы Покупателю перед подписанием настоящего договора в достаточном для дальнейшей эксплуатации и потребления ресурсов объёме.

3.5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя после передачи недвижимого имущества Покупателю.

3.6. Стороны обязуются подать в компетентный орган документы для государственной регистрации перехода права собственности не позднее 3 (трёх) дней с момента передачи Недвижимого имущества.

4. Ответственность сторон

4.1. Взыскание убытков

4.1.1. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причинённые неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

4.1.2. При изъятии имущества у Покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения Договора, Продавец обязан возместить Покупателю понесённые им убытки, если не докажет, что Покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

5. Разрешение споров

5.1. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются арбитражным судом по адресу истца, если законом для конкретного спора не предусмотрена иная подсудность.

6. Заключительные положения

6.1. Договор вступает в силу с момента его заключения сторонами и действует до определённого в нем момента надлежащего исполнения сторонами обязательств.

6.2. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один в орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы на оплату государственной пошлины за переход прав на Недвижимое имущество по настоящему договору несёт Покупатель.

7. Адреса и реквизиты сторон

Продавец: Общество с ограниченной

ответственностью «СервисАква»

ИНН 5404009576 КПП 540401001

ОГРН 1155476042787 ОКПО 16926024

Юридический адрес: 630078, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Выставочная, д. №15/1, офис №106В

Банковские реквизиты:

р/с 40702810702000011786

Алтайское отделение №8644 ПАО Сбербанк г.

Барнаул

к/с 30101810200000000604

БИК 040173604

Директор



/ Морозова О.Ю./

Покупатель: Общество с ограниченной

ответственностью Специализированный

Застройщик «Дом Солнца»

ИНН 5404073814/КПП 540201001

ОГРН 1185476028638

Юридический адрес: 630049, Новосибирская обл, Новосибирск г, Красный пр-кт, дом № 200, офис 915А

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810702000029985

АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644 ПАО СБЕРБАНК

г. Барнаул

БИК 040173604

Кор/сч. 30101810200000000604

Директор



/ Петрушина Я.В./

Акте приёма-передач технической документации

Общество с ограниченной ответственностью «СервисАква», именуемое далее «Продавец», в лице
директора Морозовой Ольги Юрьевны, действующей на основании Устава общества, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Дом Солнца",
менуемое далее «Покупатель», в лице директора Петрушиной Яны Викторовны, действующей на основании
устава общества, с другой стороны

составили Акт приёма-передач технической документации к договору купли-продажи земельного участка
и расположенного на нем нежилого здания №17 от 18.02.2022 г. (далее по тексту – Договор)

По настоящему акту Покупателю передаётся следующая документация, относящиеся к отчуждаемому
Недвижимому имуществу, а именно:

Проектная документация на существующее здание (Шифр 05-19, выполненную ООО «Союз-Проект» в
2020г. Стадия Р, Стадия П);

1. Заключение от 21.05.2020 №35-19/130 1/5 комиссии по согласованию и контролю за строительством и
размещением объектов в границах полос воздушных подходов аэродрома и санитарно-защитной зоны
аэродрома Новосибирск (Толмачёво) на планируемое строительство МКД на отчуждаемом земельном
участке;
2. Договор №188269/5338220-вр об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям
от 10.03.2021г.
3. Технические условия, выданные ПАО Ростелеком № 0701/05/4424/21 от 25.05.2021 г. с сопроводительным
письмом;
4. Технические условия, выданные ПАО Ростелеком № 0701/05/4424/21 от 26.04.2021 г. с сопроводительным
письмом;
5. Договор №5-19.2009В о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе
холодного водоснабжения от 04.12.2019г. между Продавцом и МУП г. Новосибирска «Горводоканал»;
6. Дополнительное соглашение к Договору от 04.12.2019 г. №5-19.2009В от 31.08.2020г. (между Продавцом
и МУП г. Новосибирска «Горводоканал»);
7. Письмо АО ПО «Север» О согласовании прокладки водопровода от 19.01.2021 №197-12-04/25;
8. Письмо Сибирский округ войск национальной гвардии Войсковая часть О согласовании строительства
(безопасность полётов) Исх. №612-20 от 06.10.2020 г.;
9. Письмо Филиала ПАО «Компания «Сухой» НАЗ им В.П. Чкалова Согласование о безопасности для
полётов от 15.06.2020 г. №3/3281/3303;
10. Филиала ПАО «Компания «Сухой» НАЗ им В.П. Чкалова Заключение комиссии о безопасности для
полётов от 15.05.2020 г.
11. Решение ВЧ №12739 от 23.06.2020г. Старший авиационный начальник аэродрома Новосибирск
Толмачёво) О согласовании строительства (безопасность полётов);
12. Письмо от 13-10438 от 11.05.2021 г. Условия осуществления холодного водоснабжения строящегося
объекта капитального строительства (временное водоснабжение) от МУП г. Новосибирска
«Горводоканал»;
13. Технические условия от 29.07.2020 г. ТУ –Л-1552/21 от МП «Метро и МиР» Технические условия
(ливневая канализация).

Составители настоящего акта подтверждают, что на момент подписания Договора передача указанных в
настоящем акте документов осуществлена надлежащим образом.

Продавец: Общество с ограниченной
ответственностью «СервисАква»
ИНН 5404009576 КПП 540401001
ОГРН 1155476042787 ОКПО 16926024

Директор

/ Морозова О.Ю./

Покупатель: Общество с ограниченной
ответственностью Специализированный
Застройщик «Дом Солнца»
ИНН 5404079814/КПП 540201001
ОГРН 1185476028638

Директор

/ Петрушина Я.В./



Переведено в форму
электронного образа
документа

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

Произведена государственная регистрация

Право собственности

Дата регистрации

04.03.2022

Номер регистрации

54:35:041605:143-54/164/2022-5

Государственный регистратор прав

(подпись, М.П.)

Медякова М.В
(Ф.И.О.)

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

Произведена государственная регистрация

Право собственности на земельный участок

Дата регистрации

04.03.2022

Номер регистрации

54:35:041605:31-54/164/2022-9

Государственный регистратор прав

(подпись, М.П.)

Медякова М.В
(Ф.И.О.)

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

Произведена государственная регистрация

Ипотека в силу закона

Дата регистрации

04.03.2022

Номер регистрации

54:35:041605:143-54/164/2022-6

Государственный регистратор прав

(подпись, М.П.)

Медякова М.В
(Ф.И.О.)

Прошито, пронумеровано

5

листов

ФИО Медякова М.В

должность регистратор

подпись Медякова М.В

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:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
04.03.2022г.			
Кадастровый номер:		54:35:041605:31	

Номер кадастрового квартала:	54:35:041605
Дата присвоения кадастрового номера:	16.10.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Новосибирская область, г Новосибирск, ул Объединения
Площадь, м2:	7018 +/- 27
Кадастровая стоимость, руб:	31150746.82
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	54:35:041605:143
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	общественные здания административного назначения; магазины; торговые, торгово-развлекательные комплексы и центры; многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); коммунальное обслуживание (3.1)
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Максимова Кристина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом солнца", 5404073814



полное наименование должности	подпись	Меджкова М В
	М.П.	инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2

Всего листов раздела 2: 1

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 3

04.03.2022г.

Кадастровый номер:

54:35:041605:31

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом солнца", ИНН: 5404073814, ОГРН: 1185476028638
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:041605:31-54/164/2022-9 04.03.2022 09:28:30
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем нежилого здания, № 17, выдан 18.02.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности

подпись
М.П.

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Всего листов выписки: 3

Всего разделов: 3

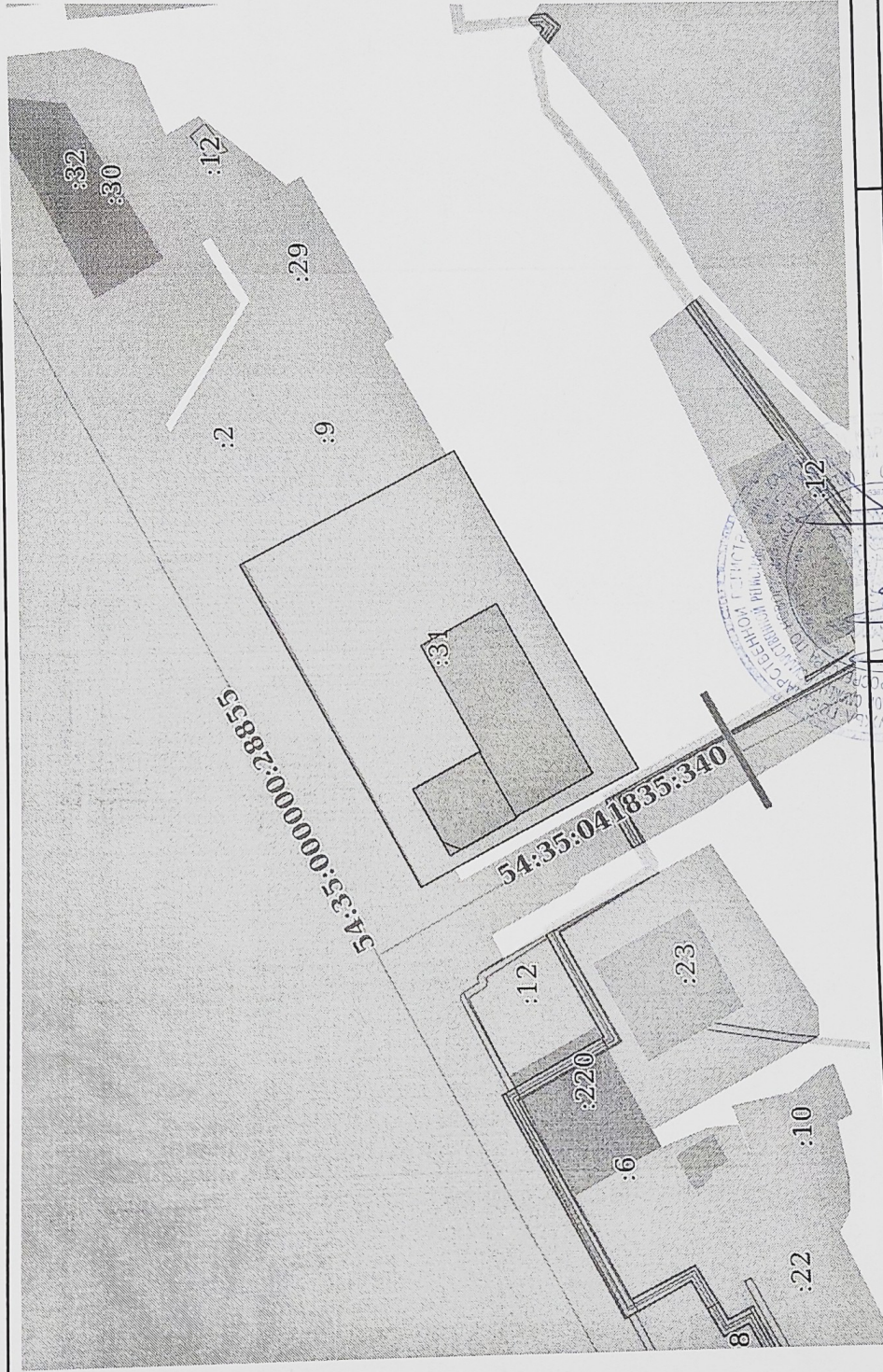
Всего листов раздела 3: 1

04.03.2022г.

Кадастровый номер:

54:35:041605:31

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные обозначения:

Масштаб 1:2000

полное наименование должности

инициалы, фамилия

М.П.:

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
 В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Вид объекта недвижимости	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
04.03.2022г.		Всего разделов: 3	
Кадастровый номер:	54:35:041605:143		
Номер кадастрового квартала:	54:35:041605		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Новосибирская область, городской округ город Новосибирск, город Новосибирск, улица Объединения, здание 28		
Площадь, м ² :	2523		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Общественное здание административного назначения		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2021		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	59866122.45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:041605:31		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Максимова Кристина Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом солища", 5404073814		



Специалист - эксперт

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

подпись

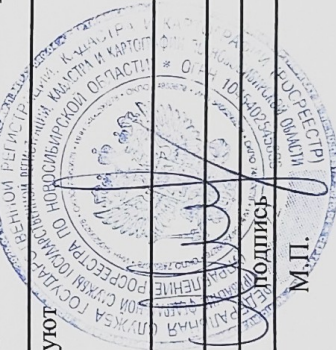
М.П.

инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
04.03.2022г.	Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 54:35:041605:143	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Дом солнца", ИНН: 5404073814, ОГРН: 1185476028638
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:041605:143-54/164/2022-5 04.03.2022 09:28:30
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем нежилого здания, № 17, выдан 18.02.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Ипотека в силу закона
	дата государственной регистрации:		04.03.2022 09:28:30
	номер государственной регистрации:		54:35:041605:143-54/164/2022-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.06.2021 до полного исполнения обязательств
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Попков Дмитрий Сергеевич, 02.07.1989, Смоленская обл. Смоленский р-н с. Ковалевка, Российская Федерация, СНИЛС 142-198-612 59
	основание государственной регистрации:		Паспорт гражданина Российской Федерации серия 52 09 №792504, выдан 30.07.2009, Отделом №2 УФМС России по Омской области в Центральном административном округе города Омска
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Договор залога, выдан 17.06.2021
			Договор купли-продажи земельного участка и расположенного на нем нежилого здания, № 17, выдан 18.02.2022
			данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

04.03.2022г.

Кadaстровый номер:

54:35:041605:143

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



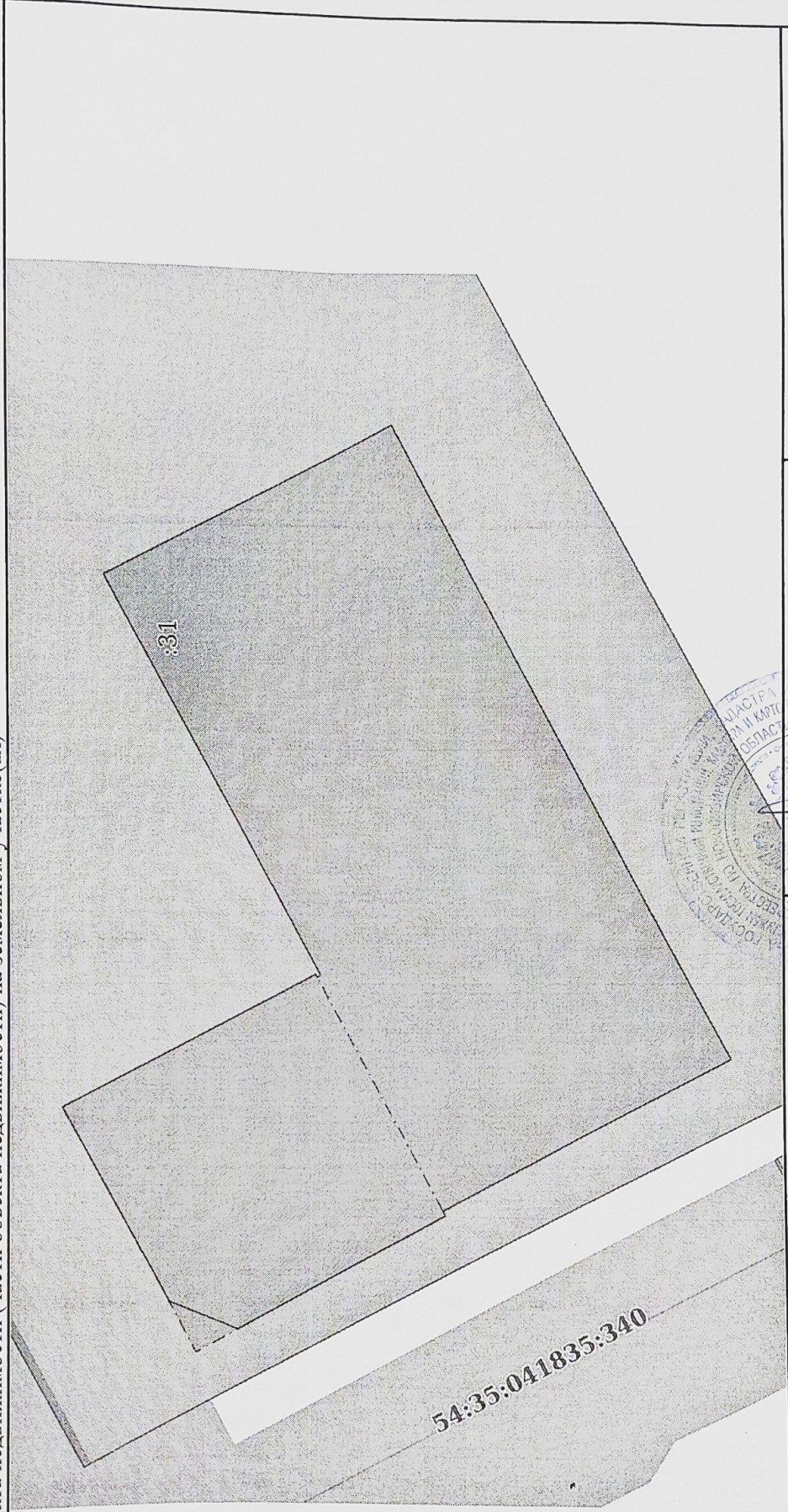
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
04.03.2022г.		
Кадастровый номер: 54:35:041605:143		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности		подпись
		М.П.
		инициалы, фамилия



Принято, пронумеровано
и
СЛУЖБОВЫЙ
Фидо *Северина*
Должность *Билл*
подпись *[Signature]*

