

**Договор купли-продажи недвижимого имущества
№ SVT-V-30/11/2021**

**Новосибирская область,
город Новосибирск**

Тридцатое ноября две тысячи двадцать первого года

[Место составления и
подписания Договора]

[Дата составления и подписания Договора]

Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь», именуемое в дальнейшем «**Продавец**», [сокращенное фирменное наименование: ООО «СВТ-Сибирь», ИНН: 5406153751, КПП: 540601001, адрес: город Новосибирск, улица Ядринцевская, дом 68/1, офис 205, этаж 2, зарегистрированное 04.12.2002 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1025442449537] в лице Директора **Бараковой Галины Ивановны**, действующей на основании Устава ООО «СВТ-Сибирь» в редакции от 22.04.2019 года, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Вира», именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», [сокращенное фирменное наименование: ООО «Вира», ИНН: 5406991577, КПП: 540501001, адрес: город Новосибирск, улица Красносельская, дом 6/1, офис 8, зарегистрированное 29.06.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185476054961] в лице Директора **Савельева Павла Геннадьевича**, действующего на основании Устава ООО «Вира», с другой стороны, заключили договор купли-продажи недвижимого имущества о нижеследующем:

1. Термины и определения

«**Договор**» – этот договор купли-продажи недвижимого имущества.

«**Сторона**» – Продавец или Покупатель при раздельном упоминании.

«**Стороны**» – Продавец и Покупатель при совместном упоминании.

«**Участок**» – земельный участок со следующими характеристиками:

Площадь (м ²)	5398+/-26
Кадастровый номер	54:35:000000:39583
Дата присвоения кадастрового номера	31.05.2021
Адрес	Обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Ляпидевского
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) – многоквартирные многоэтажные дома
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь»
№, дата регистрации	54:35:000000:39583-54/163/2021-1 от 31.05.2021
Основание возникновения права собственности	На основании Соглашения о перераспределении земель и земельного участка №569 от 23.12.2020, Договора купли-

	продажи, выдан 24.12.2019, документ нотариально удостоверен: 24.12.2019 Папилин И.В., нотариус нотариального округа города Новосибирска 54/89-н/54-2019-12-1330, Соглашения от 19.05.2021 о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2021г., Договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2021, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.03.2021, Соглашения от 19.05.2021 о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.03.2021г
--	--

«Здание-1» – жилое здание со следующими характеристиками:

Площадь (м ²)	55
Кадастровый номер	54:35:033660:37
Дата присвоения кадастрового номера	16.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер: 50:401:372:003028470:0001, 54-54-01/303/2008-296, иной номер: 3-2847
Наименование	Объект индивидуального жилищного строительства
Назначение	Жилое
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ляпидевского, д. 7
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь»
№, дата регистрации	54:35:033660:37-54/163/2021-7 от 21.05.2021
Основание возникновения права собственности	на основании Договора купли-продажи от 24.12.2019

«Здание-2» – жилое здание со следующими характеристиками:

Площадь (м ²)	85,1
Кадастровый номер	54:35:033660:23
Дата присвоения кадастрового номера	16.11.2011
Ране присвоенный государственный учетный номер	50:401:372:003071350:0001, 54-54-01/486/2011-110
Наименование	Объект индивидуального жилищного строительства
Назначение	Жилое
Адрес	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ляпидевского, д. 9
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь»
№, дата регистрации	54:35:033660:23-54/001/2019-2 от 26.12.2019
Основание возникновения права собственности	на основании Договора купли-продажи от 24.12.2019

«**Имущество**» – Участок, Здание-1 и Здание-2 при совместном упоминании.

«**Орган регистрации**» – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр по НСО).

2. Предмет Договора

2.1. *Продавец обязуется:*

2.1.1. Передать Имущество в собственность Покупателю;

2.1.2. Передать заверенные копии/оригиналы всех имеющихся документов и документации в отношении Имущества Покупателю по Акту приема-передачи документов и документации (Приложение № 1 к Договору);

2.1.3. Совместно с Покупателем обратиться в Орган регистрации с заявлением о переходе права собственности на Имущество.

2.1.4. В связи с тем, что по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ляпидевского, д. 9 в кадастровом учете значится также объект недвижимости с кадастровым номером 54:35:033660:32 Продавец обязуется осуществить снятие с кадастрового учета данного объекта.

2.1.5. После снятия с кадастрового учета объекта с кадастровым номером 54:35:033660:32 Продавец уведомляет Покупателя о выполнении условия Договора, предусмотренного п. 2.1.4. посредством предоставления Покупателю оригинала документа органа регистрации о снятии с кадастрового учета данного объекта.

2.2. *Покупатель обязуется:*

2.2.1. Принять в собственность Имущество у Продавца;

2.2.2. Принять все имеющиеся у Продавца заверенные копии документов и документации в отношении Имущества;

2.2.3. Совместно с Продавцом обратиться в Орган регистрации с заявлением о переходе права собственности на Имущество.

2.2.4. Уплатить Продавцу цену Имущества.

3. Цена Имущества, порядок расчетов

3.1. *Цена Имущества:*

3.1.1. Цена Имущества является договорной и составляет **147 000 000 (сто сорок семь миллионов) рублей 00 копеек (НДС не облагается)**, в том числе:

— цена Участка составляет **140 680 950 (сто сорок миллионов шестьсот восемьдесят тысяч девятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек (НДС не облагается)**;

— цена Здания-1 составляет **2 233 550 (два миллиона двести тридцать три тысячи пятьсот пятьдесят) рублей 00 копеек (НДС не облагается)**;

— цена Здания-2 составляет **4 085 500 (четыре миллиона восемьдесят пять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек (НДС не облагается)**.

— Продавец не является плательщиком НДС, применяет упрощенную систему налогообложения (п.2.ст.346.11 НК РФ)

3.1.2. Цена Имущества включает в себя:

- стоимость самого Имущества;
- все подлежащие уплате Продавцом налоги, сборы и иные обязательные платежи в связи с продажей Имущества.

3.2. Цена Имущества может быть изменена только по соглашению Сторон, путем составления единого письменного документа. Указанная цена Имущества является также истинной, другие документы, в которых говорится об иной цене Имущества, являются недействительными.

3.3. Порядок расчетов:

3.3.1. Покупатель обязуется в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения от Продавца оригинала документа органа регистрации, в соответствии с п. 2.1.5. настоящего Договора, открыть на имя Продавца в ПАО «Сбербанк» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова,19), лицензия от 11.08.2015 № 1481 (далее – «Банк»), покрытый (депонированный), безотзывной аккредитив и перечислить на счет аккредитива денежные средства в размере **22 050 000 (двадцать два миллиона пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается).**

Условия аккредитива:

- Платательщик: Общество с ограниченной ответственностью «Вира»;
- Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь»;
- Банковские реквизиты Получателя:
- Номер счёта: 40702810495240700288;
- Банк получателя: Филиал «Сибирский» ПАО «ФК Открытие» г. Новосибирск
- БИК: 045004867, ИНН: 7706092528;
- Корреспондентский счёт: 30101810250040000867;
- Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО «Сбербанк»;
- Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Покупатель;

Покупатель предоставляет Продавцу копию принятого Банком Заявления об открытии аккредитива в пользу Продавца на условиях настоящего Договора в день подачи заявления.

3.3.2. Продавец раскрывает аккредитив после государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю. Для этого Продавец предоставляет в банк-эмитент оригинал следующего документа:

- Настоящий договор, с отметками Органа регистрации о переходе права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

3.3.3. Не позднее следующего рабочего дня после открытия аккредитива, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора, Покупатель обязуется направить Продавцу Уведомление Банка об открытии аккредитива посредством электронной почты на контактный e-mail Продавца, указанный в разделе 11 Договора. Продавец самостоятельно обращается и получает в Банке Покупателя (ПАО

Сбербанк доп. Офис № 8047/0599 по адресу: 630007, г. Новосибирск, ул. Серебренниковская, дом 20) оригинал Уведомления Банка об открытии аккредитива в пользу Продавца.

3.3.4. Обязательство Покупателя по оплате части цены Имущества в размере 22 050 000 (двадцать два миллиона пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца, при условии верного указания номера расчетного счета Продавца.

3.4. Оставшуюся часть цены Имущества в размере **124 950 000 (сто двадцать четыре миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается)** Покупатель перечисляет на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 11 Договора, в срок **до «03» февраля 2022 года включительно** при условии государственной регистрации перехода права собственности на Имущества от Продавца к Покупателю. Обязательство Покупателя по оплате части цены Имущества в размере 124 950 000 (сто двадцать четыре миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца, при условии верного указания номера расчетного счета Продавца. В подтверждение оплаты Покупатель направляет Продавцу копию платежного поручения в день проведения платежа посредством электронной почты на контактный e-mail Продавца, указанный в разделе 11 Договора.

3.5. Расчет по настоящему Договору возможен с помощью привлечения Покупателем кредитных денежных средств.

3.6. *Стороны договорились, что:*

3.6.1. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Имущество будет находиться в залоге у Продавца с момента передачи Продавцом Имущества Покупателю и до момента полной уплаты цены Имущества Покупателем.

3.6.2. Продавец обязуется совместно с Покупателем подать в Орган регистрации (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области) заявление о погашении регистрационных записей об ипотеке Имущества в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с момента зачисления денежных средств в полной сумме по п.3.4. настоящего Договора на корреспондентский счет банка Продавца, при условии верного указания номера расчетного счета Продавца.

3.6.3. В случае, если Продавец не обеспечит явку своего уполномоченного представителя в Регистрирующий орган, в течении 5 (пяти) рабочих дней с даты зачисления денежных средств в полном сумме по п.3.4 настоящего Договора, то Покупатель вправе требовать возмещения документально подтвержденных убытков Покупателя, возникших в связи с уклонением Продавца от подачи заявления о погашении регистрационных записей об ипотеке Имущества.

4. Передача Имущества, документов и документации

4.1. В день заключения Договора Продавец передал, а Покупатель принял:

4.1.1. Имущество;

4.1.2. Заверенные копии правоустанавливающих, технических, иных документов и документации на Имущество, имеющиеся у Продавца.

4.2. Договор имеет силу акта приема-передачи Имущества. Факт передачи Продавцом и принятия Покупателем Имущества подтверждается подписанием Сторонами Договора.

4.3. Факт передачи Продавцом и принятия Покупателем заверенных копий / оригиналов всех имеющихся документов и документации в отношении Имущества подтверждается подписанием Договора Сторонами Акта приема-передачи документов и документации (Приложение № 1 к Договору).

4.4. На дату заключения Договора:

— В Здании-1 Сторонами зафиксированы следующие показания приборов учета:

- прибор учета электрической энергии Меркурий 201 № 02732366-08, пломба № А0650954, показания 42265 кВт/ч.

— В Здании-2 Сторонами зафиксированы следующие показания приборов учета:

- прибор учета электрической энергии Энергомера СЕ 101 № 011067130068967, показания 11725 кВт/ч.;

- прибор учета газа Вектор-М G4 № 169183, показания 2 м³;

5. Переход права собственности, рисков

5.1. *Переход права собственности:*

5.1.1. Право собственности на Имущество переходит от Продавца к Покупателю с даты государственной регистрации Органом регистрации перехода права собственности на Имущество.

5.1.2. Стороны обязуются явиться в течение 2 (двух) рабочих дней с даты отправки Покупателем Уведомления Банка об открытии аккредитива, подтверждающего открытие аккредитива, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора, для сдачи необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю. О точном времени и месте подачи документов на государственную регистрацию перехода прав собственности на Имущество, Продавец сообщает Покупателю посредством направления уведомления по электронной почте, указанной в реквизитах в настоящем Договоре, при этом вне зависимости от наличия или отсутствия такого уведомления каждая из Сторон обязана подать в регистрирующий орган все необходимые документы для перехода права собственности на Объекты недвижимости от Продавца к Покупателю в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения Продавцом документов, подтверждающих открытие аккредитива, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора.

5.1.3. Настоящий договор и другие документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности Имущества к Покупателю, подаются Сторонами на государственную регистрацию перехода права собственности на Имущество к Покупателю только при соблюдении следующих условий:

-Фактического открытия Покупателем аккредитива, указанного в п. 3.3.1. настоящего Договора и получения Продавцом документального подтверждения открытия аккредитива в пользу Продавца на согласованных условиях.

5.1.4. Уполномоченные представители Сторон должны иметь доверенности, оформленные в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и правилами Органа регистрации.

5.1.5. Покупатель несет все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Имущество. Продавец не возмещает Покупателю стоимость понесенных им расходов.

5.1.6. Стороны принимают все необходимые и достаточные меры для устранения причин, послуживших основанием отказа или приостановления процедуры государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

5.1.7. Сторона, от которой зависит представление документов, выдаваемых третьими лицами (государственными органами, органами технической инвентаризации и прочими) и необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество, обязана обеспечить предоставление таких документов в минимально возможные сроки. Расходы на получение документов у третьих лиц несет Сторона, от которой зависит представление таких документов.

5.2. *Переход рисков:*

5.2.1. Риски, связанные со случайной гибелью, порчей, утратой Имущества, обесцениванием Имущества связанные с обесцениванием Имущества считаются перешедшими от Продавца к Покупателю с момента подписания Сторонами Договора.

6. Заверения Продавца

6.1. *Продавец заверяет, что информация о Продавце соответствует следующему:*

6.1.1. Продавец является действующим юридическим лицом, не находится в процессе реорганизации или ликвидации, в том числе, не находится в состоянии объективного банкротства (т.е. способен в полном объеме удовлетворить требования кредиторов, в том числе, об уплате обязательных платежей, реальная стоимость активов превышает совокупный размер обязательств), решения о реорганизации или ликвидации, банкротстве ни органами управления Продавца, ни иными компетентными органами не принимались.

6.1.2. Продавец не скрыл от Покупателя какого-либо финансового, технического, юридического или иного факта, вопроса или основания, которые могли бы по существу повлиять на решение Покупателя заключить Договор.

6.1.3. Продавец является единственным собственником Имущества.

6.1.4. Заключение и исполнение Продавцом Договора не вступает в противоречие с положениями учредительных и / или внутренних документов Продавца, а также не нарушает обязательств Продавца, вытекающих из какой-либо иной сделки или иного основания.

6.1.5. Продавец является единственным собственником Имущества, что подтверждается:

- в отношении Участка Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/434373952 от 29.11.2021 года;

- в отношении Здания-1 Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/434379812 от 29.11.2021 года;

- в отношении Здания-2 Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости № 99/2021/434386238 от 29.11.2021 года.

6.1.6. Продавец выполнил все необходимые внутренние процедуры и согласования относительно заключения и исполнения Договора, включая получение всех необходимых решений органов

управления Продавца, вышестоящих организаций, учредителей, участников и прочих, что подтверждается Протоколом общего собрания участников Продавца от «29» ноября 2021 года.

6.1.7. Вся информация, сведения и документы, предоставленные Продавцом в отношении себя, являются точными, достоверными и правильными во всех существенных аспектах.

6.1.8. У Продавца отсутствуют какие-либо препятствия, запреты и иные ограничения на заключение Договора, регистрацию перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

6.1.9. Сделка купли-продажи Имущества не требует получения согласия антимонопольного органа на ее совершение, также отсутствует необходимость в последующем уведомлении антимонопольного органа о ее совершении.

6.1.10. Продавец поставлен в известность Покупателем о том, что деловой целью приобретения Имущества Покупателем, является демонтаж Здания-1 и Здания-2, строительство на Участке многоквартирного(-ых) жилого(-ых) дома(-ов) и / или элементов благоустройства, необходимых для их эксплуатации.

6.1.11. В Едином государственном реестре недвижимости отсутствует заявление Продавца о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения Имущества без личного участия Продавца.

6.2. *Продавец заверяет, что информация об отчуждаемом Имуществе соответствует следующему:*

6.2.1. Имущество перешло в собственность Продавцу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.2. Сведения об Имуществе, указанные Продавцом в Договоре, соответствуют сведениям об Имуществе, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости.

6.2.3. Имущество никому не продано (не обещано быть проданным), не подарено (не обещано быть подаренным), не заложено, не является предметом предварительных договоров между Продавцом и третьими лицами, не передано в доверительное управление и в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, в споре, под арестом не состоит, отсутствуют запреты и ограничение на совершение регистрационных действий в отношении Имущества;

6.2.4. Имущество не обременено рентой, арендой, или какими-либо иными обязательствами. Лиц, обладающих правом пользования Имуществом, не имеется;

6.2.5. В границах Участка отсутствуют объекты капитального строительства и иные объекты строительства, являющиеся недвижимым имуществом или обладающие признаками недвижимого имущества, принадлежащие Продавцу и / или иным третьим лицам (в том числе неустановленным), за исключением Здания-1 и Здания-2;

6.2.6. Продавец заверяет, а Покупателю известно, что назначение использования Здания-1 и Здания-2 не менялось Продавцом. Здание-1 и Здание 2 не являются объектами культурного наследия, охранное обязательство в отношении них не действует.

6.2.7. В момент заключения настоящего Договора в Здании-1 и Здании-2 на регистрационном учете никто не состоит, что подтверждается домовою (поквартирной) книгой для регистрации граждан, проживающих в доме №7 улице Ляпидевского города Новосибирска и домовою (поквартирной) книгой для регистрации граждан, проживающих доме № 9 по улице Ляпидевского Заельцовского района.

6.2.8. В Здании- 1 и Здании-2 временно отсутствующих, но сохраняющих право пользования Имуществом в соответствии с законодательством, в том числе, в соответствии со ст. 292 Гражданского кодекса РФ, не имеется.

6.2.9. Продавец подтверждает, что ему неизвестно об иных ограничениях, кроме тех, что отражены в Градостроительном плане земельного участка от 30.06.2021 №РФ-54-2-03-0-00-2021-0789 и Выписке из ЕГРН на Участок от 01.06.2021(правоудостоверяющий документ);

6.2.10. В границах Участка отсутствуют инженерные сети, системы и коммуникации (в том числе подземные), препятствующие или делающие невозможным достижение деловой цели приобретения Имущества Покупателем, указанной в подпункте 6.1.10 пункта 6.1 Договора;

6.2.11. Задолженность по оплате коммунальных услуг, уплате налогов и иных платежей, связанных с владением и использованием Имуществом отсутствует;

6.3. Продавец подтверждает достоверность заверений, указанных в пунктах 6.1 и 6.2 Договора на дату заключения Договора. Стороны договорились, что Продавец подтверждает достоверность заверений, указанных в пунктах 6.1 и 6.2 Договора на дату перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю, если до указанной даты Покупателю не поступит письменное уведомление Продавца о том, что какое-либо из заверений, указанных в пунктах 6.1 и 6.2 недостоверны (молчание Продавца в понимании пункта 3 статьи 158 ГК РФ).

6.4. Заверения Продавца, указанные в данном разделе Договора, являются заверениями об обстоятельствах, данными Продавцом в понимании статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.5. Продавец соглашается с тем, что указанные в данном разделе Договора заверения и подтверждения Продавца вместе взятые и по отдельности составляют существенное условие настоящего договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации) и составляют сведения, на которые полагается Покупатель при заключении Договора.

7. Заверения Покупателя

7.1. *Покупатель заверяет, что на дату заключения Договора:*

7.1.1. Покупатель является действующим юридическим лицом, не находится в процессе реорганизации или ликвидации, в том числе, не находится в стадии объективного банкротства (т.е. способен в полном объеме удовлетворить требования кредиторов, в том числе, об уплате обязательных платежей, реальная стоимость активов превышает совокупный размер обязательств), решения о реорганизации или ликвидации, банкротстве ни органами управления Покупателя, ни иными компетентными органами не принимались.

7.1.2. Покупатель не скрыл от Продавца какого-либо финансового, технического, юридического или иного факта, вопроса или основания, которые могли бы по существу повлиять на решение Продавца заключить Договор.

7.1.3. Заключение и исполнение Покупателем Договора не вступает в противоречие с положениями учредительных и / или внутренних документов Покупателя, а также не нарушает обязательств Покупателя, вытекающих из какой-либо иной сделки или иного основания.

7.1.4. Покупатель выполнил все необходимые внутренние процедуры и согласования относительно заключения и исполнения Договора, включая получение всех необходимых решений органов управления Покупателя, вышестоящих организаций, учредителей, участников и

прочих, что подтверждается Протоколом общего собрания участников Продавца от «30» ноября 2021 года.

7.1.5. Вся информация, сведения и документы, предоставленные Покупателем в отношении себя, являются точными, достоверными и правильными во всех существенных аспектах.

7.1.6. У Покупателя отсутствуют какие-либо препятствия, запреты и иные ограничения на заключение Договора, регистрацию перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

7.1.7. Сделка купли-продажи Имущества не требует получения согласия антимонопольного органа на ее совершение, также отсутствует необходимость в последующем уведомлении антимонопольного органа о ее совершении.

7.1.8. Покупатель способен надлежащим образом исполнять свои обязательства по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения.

7.1.9. Покупатель подтверждает, что ознакомлен с ограничениями в отношении Участка, изложенными в Градостроительном плане земельного участка от 30.06.2021 №РФ-54-2-03-0-00-2021-0789 и в Выписке из ЕГРН на Участок от 01.06.2021 г. (правоудостоверяющий документ), принимает на себя все риски, связанные с ограничениями;

7.2. Заверения Покупателя, указанные в данном разделе Договора, являются заверениями об обстоятельствах, в понимании статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. Покупатель соглашается с тем, что указанные в данном разделе Договора заверения и подтверждения Продавца вместе взятые и по отдельности составляют существенное условие настоящего договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации) и составляют сведения, на которые полагается Продавец при заключении Договора.

7.4. Покупатель подтверждает, что перед заключением настоящего Договора осмотрел Объекты недвижимости, ознакомился со всей имеющейся у Продавца правоустанавливающей документацией относительно Объектов недвижимости.

8. Ответственность по Договору

8.1. Ответственность Продавца:

8.1.1. Продавец возмещает Покупателю убытки в виде реального ущерба, связанные с:

— Отсутствием у Продавца права на распоряжение Имуществом, в том числе в случае отчуждения или обременения Имущества в пользу третьих лиц до даты заключения Договора;

— Наличием обременений (ограничений) в отношении Имущества либо условий, указанных в п. 5.1.7 настоящего договора, которые препятствуют переходу права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю или делают такой переход невозможным;

— Наличием задолженности по оплате коммунальных услуг, уплате налогов, связанных с владением и пользованием Имуществом, в случае предъявления третьими лицами финансовых требований к Покупателю по погашению вышеуказанных задолженностей, начисленных за периоды, когда Покупатель не являлся собственником Имущества;

— Недостоверностью любых заверений, данных Продавцом по Договору.

8.2. Ответственность Покупателя:

8.2.1. Покупатель возмещает Продавцу убытки в виде реального ущерба, связанные с недостоверностью заверений, данных Покупателем по Договору.

8.2.2. В случае просрочки исполнения обязательства по оплате стоимости Имущества, Продавец вправе требовать от Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,03% (ноль целых три сотых) от подлежащей оплате суммы, в отношении которой допущена просрочка, за каждый день просрочки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по оплате стоимости Имущества.

8.2.3. В случае нарушения Покупателем срока исполнения обязанности, предусмотренной п. 3.4. Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней Продавец вправе направить Покупателю на контактный e-mail Покупателя, указанный в разделе 11 Договора, уведомление о намерении расторгнуть настоящий Договор. В течение 7 (семи) рабочих дней с даты отправки уведомления Продавца о намерении расторгнуть Договор Стороны обязуются заключить Соглашение о расторжении настоящего Договора (далее – Соглашение) на следующих условиях:

8.2.3.1. Покупатель возвращает, а Продавец принимает в собственность Имущество, при этом Продавец возвращает Покупателю уплаченные денежные средства по Договору.

8.2.3.2. Продавец обязуется в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты заключения Сторонами Соглашения открыть на имя Покупателя в ПАО «ФК Открытие» (далее – «Банк»), покрытый (депонированный), безотзывной аккредитив и перечислить на счет аккредитива денежные средства в размере суммы, перечисленной Покупателем Продавцу по настоящему Договору.

Условия аккредитива:

- Платательщик: Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь»;
- Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Вира»;
- Банковские реквизиты Получателя:
- Номер счёта: 40702810544050054011;
- Банк получателя: Сибирский Банк ПАО Сбербанк;
- БИК: 045004641;
- Корреспондентский счёт: 30101810500000000641;
- Банк-эмитент и Исполняющий банк: ПАО «ФК Открытие»;
- Срок действия аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Покупатель;

Продавец предоставляет Покупателю копию принятого Банком Заявления об открытии аккредитива в пользу Покупателя в день подачи заявления.

8.2.3.3. Покупатель раскрывает аккредитив после государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Покупателя к Продавцу. Для этого Покупатель предоставляет в банк-эмитент оригинал следующего документа:

- Соглашение с отметками Органа регистрации о переходе права собственности на Имущество от Покупателя к Продавцу.

8.2.3.4. Не позднее следующего рабочего дня после открытия аккредитива, указанного в п. 8.2.3.2. настоящего Договора, Продавец обязуется направить Покупателю Уведомление

Банка об открытии аккредитива посредством электронной почты на контактный e-mail Покупателя, указанный в разделе 11 Договора.

8.2.3.5. Стороны обязуются явиться в течение 2 (двух) рабочих дней с даты отправки Продавцом Уведомления Банка об открытии аккредитива, подтверждающего открытие аккредитива, указанного в п. 8.2.3.2. настоящего Договора, для сдачи необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Продавцу. Расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности на Имущество к Продавцу несет Покупатель.

8.3. *Порядок и сроки возмещения убытков Сторонами:*

8.3.3. Возмещение убытков осуществляется Стороной на основании письменного требования другой Стороны;

8.3.4. Сторона, получившая соответствующее требование обязана возместить убытки другой Стороне, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня следующего за днем получения соответствующего требования от другой Стороны.

9. Возмещение потерь

9.2. Стороны определили, что к отношениям регулируемым данным разделом Договора применяется статья 406.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.3. Продавец возмещает Покупателю потери, возникшие в связи с участием Покупателя в судебных разбирательствах, связанных с оспариванием Договора по основаниям предусмотренным законодательством Российской Федерации. В этом случае Продавец возмещает Покупателю расходы на оплату государственных пошлин, услуг представителя и иных судебных издержек в размере, понесенном Покупателем из расчета 1 (один) рубль расходов Покупателя равен 1 (одному) рублю подлежащих возмещению Продавцом потерь.

10. Заключительные положения

10.1. *Чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства:*

10.1.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, пандемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий Договора Сторонами или одной из Сторон, в том числе: землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрывы, другие природные стихийные бедствия, катаклизмы и тому подобное.

10.1.2. В случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, сроки исполнения обязательств по Договору отодвигаются соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия.

10.1.3. В ситуации, когда чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства будут продолжаться более 2 (двух) месяцев подряд, каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего

исполнения обязательств по Договору. В таком случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков.

10.1.4. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельства, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) календарных дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

10.1.5. Факты, изложенные в уведомлении Стороны, должны подтверждаться компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, такая Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее ее от ответственности.

10.2. *Разрешение споров и разногласий по Договору:*

10.2.1. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуется решать путем переговоров.

10.2.2. До обращения Стороны в суд, она обязана направить второй Стороне претензию.

10.2.3. Стороны вправе направлять претензии Почтой России, курьером или посредством электронного сообщения.

10.2.4. Сторона, получивший претензию, обязуется направить второй Стороне ответ, в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения претензии.

10.2.5. Все споры и разногласия по Договору, если они не разрешены Сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению Арбитражным судом Новосибирской области.

10.3. *Сообщения, направляемые Сторонами по Договору:*

10.3.1. Стороны обязуются направлять все сообщения: уведомления, извещения, запросы, предложения, требования, претензии и тому подобное в письменной или электронной формах.

10.3.2. Письменная форма сообщения предполагает отправку сообщений Почтой России ценным письмом с описью вложения и простым уведомлением либо курьером по Почтовым адресам Сторон, указанным в Договоре.

10.3.3. Электронная форма сообщения предполагает отправку сообщений посредством электронной почты на контактные e-mail Сторон, указанные Сторонами в Договоре. Отправка сообщений с помощью иных электронных сервисов, таких как мессенджеры, социальные сети и тому подобное, не признается надлежащим сообщением.

10.3.4. Если в тексте Договора не указано иное, то Стороны признают, что сообщение считается доставленным Стороне в следующий момент времени:

- в случае отправки сообщения в электронной форме – с даты отправки, указанной в электронном сообщении отправителя;
- в случае отправки сообщения курьером – с даты получения сообщения Стороной;
- в случае отправки сообщения Почтой России – с даты получения сообщения Стороной, указанной в уведомлении о вручении сообщения;
- в случае отправки сообщения Почтой России – по истечении 5 (пяти) рабочих дней, с даты отправки сообщения отправителем, если это сообщение было возвращено оператором почтовой связи в том числе по причине отказа получателя от его получения или в связи с отсутствием получателя по указанному им Почтовому адресу.

10.4. *Запрет уступки:*

Ни одна из Сторон не вправе уступать свои права и / или переводить долг по Договору третьим лицам без письменного согласия второй Стороны.

10.5. *Роль наименования пунктов Договора при его толковании:*

Наименование пунктов Договора служат исключительно для навигации и не могут использоваться для толкования содержания этих пунктов.

10.6. *Действие Договора:*

Договор вступает в силу с даты подписания и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств.

10.7. *Количество экземпляров Договора:*

Договор составлен и подписан Сторонами в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – Продавцу, один экземпляр – Покупателю, один экземпляр – Органу регистрации.

10.8. *Приложения к Договору:*

Приложение №1 – Акт приема-передачи документов и документации.

11. Подписи и банковские реквизиты Сторон

Продавец

ООО «СВТ-Сибирь»

Р/с 40702810495240700288

Банк получателя: Филиал «Сибирский» ПАО
«ФК Открытие» г. Новосибирск

К/с 30101810250040000867

БИК 045004867

E-mail: business33333@mail.ru

Директор

М.П.



/Г.И. Баракова/

Покупатель

ООО «Вира»

Р/с 40702810544050054011

Банк получателя: Сибирский Банк ПАО
Сбербанк

К/с 30101810500000000641

БИК 045004641

E-mail: vi_stroi_ra@mail.ru

Директор



/П.Г. Савельев/

Акт приема-передачи документов и документации

Новосибирская область,

город Новосибирск

[Место составления Акта]

«30» ноября 2021 года

[Дата составления Акта]

ПРОДАВЕЦ: Общество с ограниченной ответственностью «СВТ-Сибирь» [сокращенное фирменное наименование: ООО «СВТ-Сибирь», ИНН: 5406153751, КПП: 540601001, адрес: город Новосибирск, улица Ядринцевская, дом 68/1, офис 205, этаж 2, зарегистрированное 04.12.2002 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1025442449537] в лице Директора **Бараковой Галины Ивановны**, действующей на основании Устава ООО «СВТ-Сибирь» в редакции от 22.04.2019 года, с одной стороны, и

ПОКУПАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Вира» [сокращенное фирменное наименование: ООО «Вира», ИНН: 5406991577, КПП: 540501001, адрес: город Новосибирск, улица Красносельская, дом 6/1, офис 8, зарегистрированное 29.06.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России № 16 по Новосибирской области и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185476054961] в лице Директора **Савельева Павла Геннадьевича**, действующего на основании Устава ООО «Вира», с другой стороны, во исполнение пп. 2.1.2., п. 4.3. Договора купли-продажи недвижимого имущества № SVT-V-30/11/2021 от «30» ноября 2021 года (далее – Договор), составили и подписали этот акт приема-передачи документов и документации (далее – **Акт**) свидетельствующий о нижеследующем:

Продавец передал, а Покупатель принял следующие документов и документации в отношении Имущества:

1. Правоустанавливающие документы на Имущество и документы, подтверждающие исполнение обязательств по сделкам (заверенные копии):

- 1) Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 120620р от 26.12.2015 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 2) Соглашение от 23.03.2015 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 120620р от 26.02.2015 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 3) Договор купли-продажи земельного участка № 18982 от 17.06.2019 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 4) Договор купли-продажи от 24.12.2019, удостоверенный нотариусом нотариального округа г. Новосибирска Папилиным И.В., номер в реестре нотариуса: 54/89-н/54-2019-12-1330;
- 5) Договор купли-продажи от 24.12.2019, удостоверенный нотариусом нотариального округа г. Новосибирска Папилиным И.В., номер в реестре нотариуса: 54/89-н/54-2019-14-418;
- 6) Согласие мэрии г. Новосибирска от 20.03.2015 № 31/19/02793 на передачу прав по договору аренды земельного участка № 120620р от 26.02.2015 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);

- 7) Соглашение о перераспределении земель и земельного участка № 569 от 23.12.2020;
- 8) Договор купли-продажи недвижимого имущества от 19.03.2021;
- 9) Договор купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2021;
- 10) Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.03.2021, выдан 19.05.2021;
- 11) Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 19.03.2021, выдан 19.05.2021;

II. Правоудостоверяющие документы на Имущество (заверенные копии):

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 01.06.2021 на земельный участок с кадастровым номером 54:35:000000:39583;
- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 21.05.2021 г. на здание с кадастровым номером 54:35:033660:37;
- 3) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.01.2021 г. на здание с кадастровым номером 54:35:033660:23;
- 4) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 15.01.2021, подтверждающая снятие с кадастрового учета объекта с кадастровым номером 54:35:033660:45.

III. Документы, подтверждающие исполнение обязательств по сделкам (заверенные копии):

- 1) Платежное поручение № 332 от 18.12.2019 (сумма 1 300 000,00 рублей);
- 2) Платежное поручение № 339 от 24.12.2019 (сумма 8 500 000,00 рублей);
- 3) Платежное поручение № 342 от 24.12.2019 (сумма 40 200 000,00 рублей);
- 4) Платежное поручение № 1 от 10.01.2020 (сумма 8 500 000,00 рублей);
- 5) Платежное поручение № 2 от 10.01.2020 (сумма 40 200 000,00 рублей);
- 6) Расписка ООО ИК «Стройконсалтинг» о зачислении 9 800 000,00 рублей;
- 7) Расписка от 10.01.2020 от Докукина Юрия Викторовича о получении 40 200 000,00 рублей;
- 8) Платежное поручение № 212 от 23.12.2020 (сумма 5 243 000,00 рублей);

IV. Корпоративные документы, документы по одобрению сделок (заверенные копии):

- 1) Протокол общего собрания участников ООО ИК «Стройконсалтинг» от 19.09.2019 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 2) Протокол общего собрания участников ООО «СВТ-Сибирь» от 12.12.2019;
- 3) Протокол общего собрания участников ООО ИК «Стройконсалтинг» № 4 от 18.12.2019 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 4) Протокол общего собрания участников ООО «СВТ-Сибирь» от 15.03.2021;
- 5) Протокол общего собрания участников ООО «СВТ-Сибирь» от 19.05.2021;

б) Протокол общего собрания участников ООО «СВТ-Сибирь» от 29.11.2021 (оригинал).

V. Исходно-разрешительная документация, технические документы (документация):

- 1) Технический паспорт на Жилой дом по адресу: г. Новосибирск, ул. Ляпидевского, д. 7 по состоянию на 12.02.2007 г. (оригинал);
- 2) Уведомление УАиГ от 07.10.2019 о планируемом сносе автостоянки с кадастровым номером 54:35:033660:84 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 3) Уведомление УАиГ от 14.10.2019 о завершении автостоянки с кадастровым номером 54:35:033660:84 (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 4) Акт обследования от 05.11.2019, подготовлен кадастровым инженером Есевым Максимом Анатольевичем (заверенная копия со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»);
- 5) Решение об отказе в предоставлении копий учетно-технической документации и (или) содержащихся в ней сведений от 18.08.2020 № 51 (оригинал);
- б) Приказ ООО «СВТ-Сибирь» № 4 от 10.11.2020 г. (заверенная копия);
- 7) Уведомление УАиГ от 19.11.2020 о планируемом сносе дома № 5 по ул. Ляпидевского (заверенная копия);
- 8) Уведомление УАиГ от 27.11.2020 о завершении сноса дома № 5 по ул. Ляпидевского (заверенная копия);
- 9) Межевой план от 22.05.2021 за подписью кад.инженера Ильина Максима Юрьевича (на диске, оригинал);
- 10) Градостроительный план земельного участка № РФ-54-2-03-0-00-2021-0789 от 06.07.2021 (оригинал).

VI. Домовые книги (оригиналы):

- 1) Домовая (поквартирная) книга для регистрации граждан, проживающих в доме №7 по улице Ляпидевского города Новосибирска;
- 2) Домовая (поквартирная) книга для регистрации граждан, проживающих в доме № 9 по улице Ляпидевского Заельцовского района.

VII. Документы, подтверждающие капитальность объекта: автостоянки площадью 702 кв.м. с кадастровым номером 54:35:033660:84, возведенной Обществом с ограниченной ответственностью Инвестиционная компания «Стройконсалтинг» ИНН 5406729869 на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:22928 (заверенные копии со стороны ООО ИК «Стройконсалтинг»):

- 1) Разрешение на строительство №54-Ru54303000-46-2016 от 16.03.2016 г.;
- 2) Разрешение на строительство №54-Ru54303000-46-2016 от 16.03.2016 г., продление №54-Ru54303000-46/1-2018 от 04.07.2018 г.;
- 3) Разрешение на строительство №54-Ru54303000-46-2016 от 16.03.2016г, №54-Ru54303000-46/1-2018 от 04.07.2018г. с изменениями №54-Ru54303000-46/1и-2018 от 28.08.2018 г.;

- 4) Акт подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов от 20.12.2018 г.;
- 5) Акт приемки объекта капитального строительства от 20.12.2018 г.;
- 6) Справка для ввода объекта в эксплуатацию от 24.12.2018 г. № 02-12-0001;
- 7) Акт осмотра построенного (реконструированного) объекта капитального строительства для ввода в эксплуатацию от 28.12.2018 г.;
- 8) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №54-Ru54303000-3-2019 от 14.01.2019 г.

Подписи Сторон

Документы и документацию передал

ПРОДАВЕЦ:


Имя: Бираева Галина Ивановна



Документы и документацию принял

ПОКУПАТЕЛЬ:


Имя: Савенков Павел Геннадьевич



ПРОШТО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЮ 18



