

ДОГОВОР

город Новосибирск

10 ноября 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Жилой квартал на Дунаевского», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Поповцева Глеба Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Строительно-промышленное общество с ограниченной ответственностью «Сибкакадемстрой», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице исполнительного директора Ансимова Михаила Владимировича, действующего на основании доверенности № 2д-1380 от 24.04.2014 г., 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 следующие объекты недвижимости:

1.1.1. земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – теплицы, площадью 33568 кв. м, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 14, кадастровый номер: 54:35:041135:22, именуемый далее «Участок», принадлежащий **Продавцу** на праве собственности на основании Акта приема-передачи имущества от 05.07.2013 г. и Протокола общего собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал на Дунаевского» от 26.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 54 АЕ № 146557, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/363/2013-745;

1.1.2. нежилое одноэтажное здание – тепличный комбинат, общей площадью 838,2 кв.м, инвентарный номер 35:01433/004, литер: А1, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 14, кадастровый номер: 54:35:041135:25, именуемое далее «Здание», принадлежащее **Продавцу** на праве собственности на основании Акта приема-передачи имущества от 05.07.2013 г. и Протокола общего собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал на Дунаевского» от 26.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 54 АЕ № 146559, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/363/2013-746;

1.1.3. водопровод к теплицам протяженностью 213 м, инвентарный номер 35:01433/003, литер: В1, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 14, условный номер: 54-54-01/280/2008-437, именуемый далее «Водопровод», принадлежащий **Продавцу** на праве собственности на основании Акта приема-передачи имущества от 05.07.2013 г. и Протокола общего собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал на Дунаевского» от 26.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 54 АЕ № 146558, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/363/2013-748;

1.1.4. канализацию хоз. фекальную коллектор. тепл, коммунально-бытового назначения, протяженностью 110,2 м, инвентарный номер 35:01433/002, по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 14, условный номер: 54-54-01/280/2008-441, именуемую далее «Канализация», принадлежащую **Продавцу** на праве собственности на основании Акта приема-передачи имущества от 05.07.2013 г. и Протокола общего собрания учредителей общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал на Дунаевского» от 26.06.2013 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 54 АЕ № 146560, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.09.2013 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/363/2013-747.

1.2. Указанные объекты недвижимости передаются **Продавцом Покупателю** совместно со следующими имеющимися лимитами и мощностями:

Тепловая энергия – часовой максимум тепловой нагрузки	Эл. энергия – разрешенная (макс.) мощность
Гкал/час	кВт
6,4	130

Указанные мощности и лимиты следуют судьбе объектов недвижимости как принадлежности к ним, стоимость за их передачу **Покупателю Продавцом** не взимается.

Продавец дает согласие на переуступку указанных мощностей и лимитов настоящим пунктом Договора, а также обязуется предоставить **Покупателю** и/или ресурсоснабжающим организациям письменное согласие по установленным формам по первому требованию **Покупателя**.

1.3. **Продавец** гарантирует, что на дату подписания Сторонами Договора, указанные объекты недвижимости принадлежат Продавцу на праве собственности, в споре и под арестом не состоят, не являются предметом залога, не обременены (ограничены) любыми иными правами третьих лиц.

1.4. Указанные объекты недвижимости переданы **Продавцом Покупателю** при подписании Сторонами Договора, имеющего силу *передаточного акта*. **Продавец** передал, а **Покупатель** принял объекты в состоянии, обеспечивающем возможность их эксплуатации в соответствии с назначением.

2. Цена Договора и порядок расчета

2.1. Стоимость указанных объектов недвижимости по соглашению Сторон составляет 170 000 000 (сто семьдесят миллионов) рублей, при этом стоимость:

- Участка составляет 169 800 000 (сто шестьдесят девять миллионов восемьсот тысяч) рублей, НДС не предусмотрен в соответствии с НК РФ,

- стоимость Здания составляет 100 000 (сто тысяч) рублей, в том числе НДС (18 %),

- стоимость Водопровода составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС (18 %),

- стоимость Канализации составляет 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, в том числе НДС (18 %).

2.2. Оплата стоимости объектов недвижимости производится путем перечисления **Покупателем** указанной цены на расчетный счет **Продавца** по следующему графику:

- 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей – в срок не позднее 16 декабря 2014 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 28 февраля 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 марта 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 апреля 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 мая 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 июня 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 июля 2015 года;

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 августа 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 сентября 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 октября 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 ноября 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 декабря 2015 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 января 2016 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 29 февраля 2016 года,

- 10 000 000 (десять миллионов) рублей – в срок по 30 марта 2016 года.

Стороны договорились, что получение **Продавцом** первого платежа от **Покупателя** для Сторон будет означать оплату **Покупателем** Водопровода, Канализации и Здания, а также Участка (в части).

Покупатель вправе уплатить цену Договора досрочно.

Стороны договорились о переходе права собственности на указанные объекты недвижимости от **Продавца** к **Покупателю** не ранее перечисления **Покупателем Продавцу** первого из платежей по Договору в размере 30 000 000 (тридцати миллионов) рублей.

2.3. **Продавец** вправе избрать иной способ расчета за объекты недвижимости, предусмотренный п. 4.5 настоящего Договора, о чем письменно извещает **Покупателя** в срок не позднее 20 (двадцати) дней до момента перечисления **Покупателем** очередного платежа.

2.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до момента оплаты **Покупателем** цены Договора указанные объекты недвижимости будут находиться в залоге у **Продавца** в силу закона. В случае исполнения **Покупателем** обязательства по оплате любым другим способом, в частности, путем предоставления отступного (п. 4.5. Договора), указанный залог прекращается, о чем стороны подают соответствующие заявления в Управление Росреестра по Новосибирской области.

2.5. Стороны пришли к соглашению о том, что до момента получения **Покупателем** разрешения на строительство на Участке многоквартирных жилых домов (в соответствии с

Градостроительным кодексом РФ) **Покупатель** обязан уплатить **Продавцу** не менее половины цены Договора - 85 000 000 (восемидесяти пяти миллионов) рублей. В указанном случае оставшуюся стоимость объектов недвижимости **Покупатель** уплачивает **Продавцу** ежемесячно по 10 000 000 (десять миллионов) рублей (последний платеж - 5 000 000 (пять миллионов) рублей) в срок до последнего рабочего дня каждого месяца.

3. Обязательства сторон при купле-продаже объектов недвижимости

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В день заключения настоящего Договора представить **Покупателю** протокол/решение участников **Продавца** о корпоративном одобрении настоящей сделки, в случае, если сделка требует одобрения в соответствии с законодательством РФ.

3.1.2. Передать **Покупателю** вместе с объектами недвижимости все необходимые принадлежности и относящиеся к ней документы (в том числе документацию на лимиты и мощности).

3.1.3. Совместно с **Покупателем** совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости в Управлении Росреестра по Новосибирской области в течение 3 (трех) дней с момента перечисления **Покупателем Продавцу** первого из платежей по Договору согласно п. 2.2. Договора.

3.1.4. В течение 3 (трех) дней с момента прекращения залога объектов недвижимости в пользу **Продавца** совершить все необходимые действия для государственной регистрации прекращения регистрационных записей об ипотеке (прекращении обременения) в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. В день заключения настоящего Договора представить **Продавцу** решение участника **Покупателя** о корпоративном одобрении настоящей сделки.

3.2.2. Нести расходы по оплате государственной пошлины при регистрации перехода права собственности на указанные объекты недвижимости.

3.2.3. Совместно с **Продавцом** совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости в Управлении Росреестра по Новосибирской области в течение 3 (трех) дней с момента перечисления **Покупателем Продавцу** первого из платежей по Договору согласно п. 2.2. Договора.

3.2.4. Письменно уведомить **Продавца** о получении разрешения на строительство на Участке многоквартирных жилых домов и начале процедуры регистрации первого договора участия в долевом строительстве (п. 2 ст. 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения указанного разрешения на строительство.

3.2.5. В течение 3 (трех) дней с момента прекращения залога объектов недвижимости в пользу **Продавца** совершить все необходимые действия для государственной регистрации прекращения регистрационных записей об ипотеке (прекращении обременения) в Управлении Росреестра по Новосибирской области.

4. Иные существенные для Сторон условия Договора

4.1. Существенным условием для Сторон является цель приобретения Участка (и находящихся на нем объектов недвижимости) - Участок приобретается **Покупателем** в целях использования его в дальнейшем для строительства многоквартирных жилых домов. Заключая настоящий Договор, Стороны исходят из имеющихся у **Покупателя** компетенции и опыта в сфере жилищного строительства в качестве застройщика, законодательной возможности реализации указанной в настоящем пункте цели, намерении обеих Сторон совершить все необходимые действия для ее реализации.

4.2. Для реализации указанной выше цели Стороны обязуются осуществить совместно все необходимые юридические и фактические действия для переноса объектов инженерной инфраструктуры за границы Участка, смены его разрешенного использования и получения **Покупателем** разрешения на строительство многоквартирных жилых домов, для чего обязуются совместно совершить следующие действия:

4.2.1. получить положительные экспертные/лабораторные заключения по итогам исследований почвы Участка на предмет санитарно-химических, паразитологических, микробиологических показателей;

- 4.2.2. получить положительное экспертное заключение на предмет радиационного обследования Участка;
- 4.2.3. согласовать с собственником участка тепловой сети (труб диаметром 529 мм), проходящей над землей вдоль улицы Дунаевского, проведение работ по переносу участка тепловой сети под землю;
- 4.2.4. получить от собственников производственных корпусов по ул. Дунаевского, 16, расположенных в границах земельного участка 54:35:041135:18, а также иных земельных участках, смежных с Участком, согласие на уменьшение границ санитарно-защитной зоны объектов до границ земельного участка, на котором расположены указанные производственные корпуса;
- 4.2.5. осуществить демонтаж Здания, Водопровода и Канализации.

4.3. Настоящим пунктом Договора **Продавец** как залогодержатель Участка дает свое согласие **Покупателю** на смену разрешенного использования Участка и любых иных изменений его характеристик в целях достижения цели приобретения Участка (п. 4.1. Договора), а также на демонтаж Здания, Водопровода и Канализации. **Продавец** как залогодержатель Участка дает свое согласие **Покупателю** на передачу Участка в последующий залог кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование строительства на Участке и предоставляющей **Покупателю** заемные средства.

4.4. Стороны договорились о прекращении залога (ипотеки) Участка и зарегистрированных на нем в ЕГРП объектов недвижимости в пользу **Продавца** с момента исполнения **Покупателем** обязательства по оплате цены Договора или с момента предоставления **Покупателем Продавцу** в качестве отступного объектов долевого строительства, возводимых на Участке (п. 4.5. Договора), а именно с момента государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ДДУ).

4.5. Стороны договорились о возможности предоставления **Покупателем Продавцу** в качестве отступного (ст. 409 ГК РФ) объектов долевого строительства, возводимых на Участке, путем заключения с **Продавцом** (в качестве участника долевого строительства) ДДУ. Условия предоставления отступного:

- 4.5.1. отступное может быть предоставлено **Продавцу** по его заявлению, но не ранее получения **Покупателем** разрешения на строительство многоквартирных жилых домов на Участке и государственной регистрации первого ДДУ, после которой продажи объектов долевого строительства **Покупателем** считаются открытыми;
- 4.5.2. в случае намерения **Продавца** получить в качестве отступного объекты долевого строительства – жилые помещений (далее – ОДС), влекущее изменение графика оплаты **Покупателем** цены Договора, Стороны обязаны заключить соответствующее дополнительное соглашение к Договору;
- 4.5.3. перечень ОДС согласуется Сторонами, исходя из условий справедливости и пропорциональности в отношении их выбора по количеству, комнатности и этажности (на средних этажах), предоставляются **Продавцу** в первом этапе строительства домов на Участке, срок ввода в эксплуатацию которых не превышает трех лет с момента получения разрешения на их строительство. Стоимость ОДС определяется исходя из цены одного квадратного метра площади в размере 48 000 (сорока восьми тысяч) рублей.

4.6. В случае заключения Сторонами ДДУ в рамках настоящего Договора и дальнейшей реализации **Продавцом** объектов долевого строительства (путем уступки прав требований по ДДУ) **Продавец** обязуется соблюдать единую с **Покупателем** ценовую политику в отношении объектов долевого строительства, возводимых на Участке, осуществлять реализацию ОДС через службы маркетинга и продаж **Покупателя**. **Покупатель** с согласия **Продавца** может реализовать ОДС **Продавца** через сторонние агентства недвижимости (с которыми у Покупателя заключены агентские договоры), в этом случае на **Продавца** возлагаются расходы по уплате агентству недвижимости вознаграждения в размере 3% от стоимости реализованного ОДС, в этом случае размер вознаграждения агентства недвижимости (3%) удерживается **Покупателем** из стоимости реализуемого ОДС **Продавца** и оплачивается непосредственно агентству недвижимости. **Покупатель** обязуется реализовать ОДС **Продавца** в течение 1 (одного) года с момента начала реализации ОДС **Продавцом** и получения согласия **Продавца** на реализацию его ОДС через

агентства недвижимости, по цене продажи **Покупателя**, действующей на соответствующий момент продажи.

4.7. **Продавец** освобождается от обязанности указанной в п. 4.6. настоящего Договора с момента получения **Покупателем** разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов долевого строительства.

5. Основание и порядок расторжения Договора, ответственность Сторон

5.1. В случае нарушения **Покупателем** графика платежей, указанного в п. 2.2 Договора, более двух раз подряд либо просрочке в оплате очередного платежа сроком более 30 (тридцати) дней, настоящий Договор может быть досрочно расторгнут судом по требованию **Продавца**.

5.2. В случае невозможности исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных п. 4.2. Договора, и невозможности достижения цели приобретения Участка **Покупатель** вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления **Продавцу** соответствующего уведомления в срок *до момента перехода права собственности* на указанные объекты недвижимости на **Покупателя**. С момента перехода права собственности на указанные объекты недвижимости на **Покупателя** последний вправе досрочно расторгнуть Договор в судебном порядке в случае виновных действий **Продавца** (его неправомерного, недобросовестного, неразумного поведения), совершенных до перехода права собственности на объекты недвижимости на **Покупателя**, влекущих невозможность достижения цели приобретения Участка **Покупателем** (в том числе, несообщения **Покупателю** необходимых сведений, непередача документов об объектах недвижимости и проч.).

5.3. В остальном Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ.

6. Форс-мажор

6.1. 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.

6.2. 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.

7. Прочие условия

7.1. Стороны вправе изменить условия настоящего Договора либо расторгнуть его, заключив соответствующее соглашение.

7.2. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Росреестра по Новосибирской области.

8. Адреса и реквизиты сторон:

Продавец: ООО «Жилой квартал на Дунаевского»

Место нахождения: 630027, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 14

ОГРН 1135476109229, ИНН 5410778812, КПП 541001001 р/с № 40702810444050000589

в Сибирский банк Сбербанка России г. Новосибирск, БИК 045004641, к/с 30101810500000000641

Директор

М.П.

Покупатель: СП ООО «Смбакадемстрой»

Место нахождения: 630099, г. Новосибирск, ул. Каменская, дом 7, офис 505

ОГРН 1125476078980, ИНН 5406710040, КПП 546050001, р/с 40702810001150002815

в ОАО «МДМ Банк» г. Новосибирск, БИК 045004821 к/с 30101810100000000821

Исполнительный директор

/Ансимов М.В./



