

ДОГОВОР

купи-продажи

г. Воронеж

восемнадцатое ноября две тысячи двадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «БАЗА СОВЕТСКАЯ», в лице генерального директора Красавина Валерия Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ПРОДАВЕЦ, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СЕМЬЯ», в лице директора Красавина Андрея Федоровича, именуемое в дальнейшем ПОКУПАТЕЛЬ, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту - «Договор», о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает следующее недвижимое имущество, оборудование и документацию:

1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома, парковки индивидуальных легковых автомобилей, общая площадь 16 819 кв. м, кадастровый номер **36:34:0208079:4338**, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255Г, 257 (номер государственной регистрации права собственности 36:34:0208079:4338-36/069/2018-4 от 25.12.2018г.)

✓ 2) Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 92,7 кв. м, кадастровый номер **36:34:0208079:4405**, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 257 (номер государственной регистрации права собственности 36:34:0208079:4405-36/069/2018-3 от 25.12.2018г.)

✓ 3) Нежилое здание, назначение: нежилое, общая площадь 435,2 кв. м, кадастровый номер **36:34:0208079:4404**, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 257 (номер государственной регистрации права собственности 36:34:0208079:4404-36/069/2018-3 от 25.12.2018г.)

4) Складские помещения – модуль «Кисловодск», назначение: нежилое, общая площадь 1869,1 кв. м, кадастровый номер **36:34:0208079:4018**, адрес (местонахождение) объекта: Воронежская область, г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255Г (номер государственной регистрации права собственности 36:34:0208079:4018-36/069/2018-3 от 25.12.2018г.)

5) Трансформаторная подстанция тип КТПН-160/6 №1089

6) Трансформаторная подстанция тип КТПН-2х630/6 №1089/А

Проектная документация:

7) Градостроительный план земельного участка № RU36302000-000000000011231 от 19 ноября 2019 г.

8) Макет логотипа ЖК

9) Дизайн-макет ЖК

10) Макет 3д визуализации фитнес-центра

11) Технический отчет инженерно-геологических изысканий 2020 г.

12) Определение расчетных величин пожарного риска для подземной парковки

13) ТУ ПАО «Квадра» подключения к тепловым сетям от 24.03.2020 г.

14) ТУ ООО «РВК-Воронеж» подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям холодного водоснабжения и водоотведения от 29.05.2020 г.

15) ТУ Управления дорожного хозяйства на присоединение к сетям муниципальной ливневой канализации от 25.03.2020 № 30

16) ТУ АО «Воронежская горэлектросеть» и Акт об осуществлении технологического присоединения КТП-1089 № 228Г от 01.07.2019 г.

17) ТУ АО «Воронежская горэлектросеть» и Акт об осуществлении технологического присоединения КТП-1089а № 576Г от 24.10.2019 г.

18) Заключение Центрального МТУ Росавиации от 17.04.20 г. о согласовании строительства объекта

«Многоэтажный жилой дом, поз. 1»

19) Заключение Центрального МТУ Росавиации от 17.04.20 г. о согласовании строительства объекта «Многоэтажный жилой дом, поз. 2»

20) ТУ АО «ЭР-Телеком Холдинг» от 05.06.20 г. № ВРЖ-02-05/136

21) Положительное заключение экспертизы № 36-2-1-2-045747-2020 от 16.09.2020 г.

22) Заключение аэродрома Воронеж «Балтимор» о согласовании строительства объекта «Многоэтажный жилой дом, поз. 1» по адресу: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255Г, 257

23) Заключение аэродрома Воронеж «Балтимор» о согласовании строительства объекта «Многоэтажный жилой дом, поз. 2» по адресу: г. Воронеж, ул. 45 Стрелковой дивизии, 255Г, 257

24) Технический отчет инженерно-геодезических изысканий 2019 г.

25) Разрешение на строительство № 36-RU36302000-094-2020 от 13.10.2020 г.

26) Права и обязанности по договору технологического присоединения к электрическим сетям № 535 от 13.10.2020 г., заключенному между ООО «БАЗА СОВЕТСКАЯ» и АО «Воронежская горэлектросеть»

27) Права и обязанности по договору № ЗП-01-20 на выполнение проектной и рабочей документации от 14.02.2020 г., заключенному между ООО «БАЗА СОВЕТСКАЯ» и АО «Проект»

именуемые в дальнейшем «Объекты».

1.3. Согласно ст. 460 ГК РФ Продавец обязуется передать указанные Объекты недвижимости Покупателю свободным от прав и притязаний третьих лиц, о которых Продавец на момент заключения Договора знал или не мог не знать.

✓ 1.4. Продавец гарантирует, что Объекты не обременены залогом, никому не проданы, не обещаны в дарении, не переданы в долгосрочную аренду, найм, безвозмездное пользование, в доверительное управление, не переданы в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, не являются предметом споров, исков и не состоит под запретом (арестом), иными правами третьих лиц не обременены.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Продавец обязан:

✓ 2.1.1. Передать Покупателю Объекты, а также техническую документацию, имеющую отношение к Объектам, по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект на Покупателя.

С момента подписания Сторонами Акта приемки-передачи Объектов на Покупателя переходит риск его случайной гибели или случайного повреждения.

2.1.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора представить все необходимые документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на имя Покупателя на Объекты в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество.

2.1.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора нет задолженностей по отчуждаемым Объектам: налоги, коммунальные платежи, электроэнергия, газ, телефон и др.

2.1.4. Стороны договорились, что в случае если таковая задолженность, возникшая до государственной регистрации перехода права собственности на имя Покупателя на Объекты, будет непогашенной и/или установленной после такой регистрации, то Продавец обязан погасить ее в течение 10 (десяти) рабочих дней.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Уплатить Сумму Договора в размере и порядке, предусмотренном в разделе 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять у Продавца Объекты, а также техническую документацию, имеющую отношение к Объекту, по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты на имя Покупателя

Перед подписанием Акта приема-передачи осмотреть Объекты и проверить их состояние.

С момента подписания Сторонами Акта приемки-передачи Объектов на Покупателя переходит риск его случайной гибели или случайного повреждения.

2.2.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора представить все необходимые документы и осуществить все действия, необходимые для государственной

регистрации перехода права собственности на Объекты в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. Право собственности у Покупателя на приобретаемые по настоящему Договору Объекты возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на имя Покупателя в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

2.4. Оплату государственных пошлин, необходимых для государственной регистрации перехода прав на Объекты, осуществляет Покупатель.

3. Цена по Договору и порядок расчетов

√3.1. Объекты, поименованные в разделе 1 настоящего Договора, Сторонами оценены в сумму 200 000 000 (двести миллионов) рублей без НДС в том числе:

- Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0208079:4338 – стоимостью 172 845 159 руб. 98 коп.;
- Нежилое здание с кадастровым номером 36:34:0208079:4405 – стоимостью 564 944 руб. 56 коп.;
- Нежилое здание с кадастровым номером 36:34:0208079:4404 – стоимостью 1 905 826 руб. 56 коп.;
- Складские помещения – модуль «Кисловодск» с кадастровым номером 36:34:0208079:4018 – стоимостью 6 714 480 руб.;
- Трансформаторная подстанция тип КТПН-160/6 №1089 стоимостью 27 275 руб. 68 коп.;
- Трансформаторная подстанция тип КТПН-2х630/6 №1089/А стоимостью 27 275 руб. 68 коп.;
- проектная и разрешительная документация по общей цене – 1 500 000 руб.
- Обязательства по договору технологического присоединения к электрическим сетям № 535 от 13.10.2020 г., заключенному между ООО «БАЗА СОВЕТСКАЯ» и АО «Воронежская горэлектросеть» в размере аванса – 4 891 637 руб. 54 коп.
- Обязательства по договору № ЗП-01-20 на выполнение проектной и рабочей документации от 14.02.2020 г., заключенному между ООО «БАЗА СОВЕТСКАЯ» и АО «Проект» в размере аванса – 11 523 400 руб. 00 коп.

3.2. Расчет между Сторонами производится в следующем порядке:

- 100 000 000 (сто миллионов) руб. 00 коп., уплаченные Покупателем в виде задатка по предварительному договору купли-продажи от 13.09.2020 г. засчитываются в счет оплаты по настоящему договору;
- 100 000 000 (сто миллионов) руб. 00 коп. Покупатель оплачивает в срок до 31.01.2021 г.

√ 3.3. Стороны договорились, что *право залога в силу закона у Продавца на Объекты не возникает.*

4. Возможность и порядок расторжения Договора

4.1. Стороны согласились, что в соответствии со ст. 451 ГК РФ настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон при наличии к тому оснований, которые Стороны сочтут достаточными для расторжения Договора.

4.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон судом в случаях существенного нарушения условий Договора другой Стороной, когда такое нарушение влечет для первой Стороны ущерб, при котором она в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора, а также существенного изменения обстоятельств, т.е. настолько, что если бы Стороны могли это разумно предвидеть, то Договор между ними вообще не был бы заключен или был бы заключен на условиях, значительно отличающихся от условий настоящего Договора.

4.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Продавцом в случае неуплаты Покупателем стоимости Объекта, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, в установленный Договором срок.

4.4. Изменение или расторжение настоящего Договора может быть совершено Сторонами в порядке, определенном ст. 452 ГК РФ.

5. Ответственность Сторон по Договору

5.1. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков, под которыми понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или произведет для восстановления своих прав и интересов (реальный ущерб), а также компенсации морального вреда и упущенной выгоды. Бремя доказывания размеров убытков и упущенной выгоды лежит на Стороне, чье право нарушено.

5.2. Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору

доказывается Стороной, нарушившей обязательства.

5.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место, при заключении или в период действия настоящего Договора.

6. Конфиденциальность

6.1. Каждая из Сторон рассматривает Договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Несмотря на вышеизложенное, положения настоящего пункта не распространяются на случаи, когда какая-либо информация:

- должна предоставляться в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- становится достоянием гласности через другие источники помимо Сторон или их должностных лиц или уполномоченных представителей.

6.2. Нарушение требований о конфиденциальности может иметь следствием предъявление к Стороне, допустившей несанкционированное разглашение информации, требования о возмещении убытков.

7. Освобождение от ответственности. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или не надлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это произошло в результате действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты подписания Договора, и если такие обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора, Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары и другие стихийные бедствия, неблагоприятные климатические условия, забастовки, военные действия, террористические акты, а также решения государственных органов Российской Федерации.

7.2. В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по Договору, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств,

7.3. В случае наступлений форс-мажорных обстоятельств пострадавшая сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней в письменном виде уведомить другую сторону о моменте наступления и характере указанных обстоятельств и предполагаемой продолжительности их действия. Сторона, не направившая своевременно такое уведомление другой Стороне, теряет право ссылаться на указанные форс-мажорные обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее обязательств по Договору, и обязана возместить другой Стороне убытки, связанные с таким не извещением или несвоевременным извещением (за исключением случаев, когда само такое обстоятельство препятствует извещению).

7.4. В случае если любая из Сторон не в состоянии выполнять обязательства по Договору в силу наступления форс-мажорных обстоятельств. Стороны проводят консультации в целях поиска возможностей разрешения проблем, возникших в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры между сторонами, вытекающие из настоящего Договора или относящиеся к нему, в том числе и споры, порожденные его толкованием или относящиеся к его недействительности, выполнению условий, Стороны будут стремиться разрешать дружеским путем в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий Договора, составлением его дополнений и изменений. При этом каждая из Сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

8.2. При не достижении взаимоприемлемого решения Стороны вправе обратиться в суд.

9. Иные положения

9.1. Иные условия сделки, не включенные в настоящий Договор, оговариваются Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору.

9.2. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один экземпляр – для Продавца, один экземпляр – для Покупателя, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, причем все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон Договора:

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью
«БАЗА СОВЕТСКАЯ»
г. Воронеж, ул. Дорожная, 24, офис 3
ИНН/КПП 3665104975/366501001
ОГРН 1143668077068
Р/с 40702810213000003734
в Центрально-Черноземном банке ПАО
Сбербанк России г. Воронеж
К/с 30101810600000000681
БИК 042007681

М. П.



/В.Ф. Красавин/

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«СЕМЬЯ»
г. Воронеж, ул., 45 Стрелковой дивизии, д. 232, оф. 6
ИНН/КПП 3665118880/366201001
ОГРН 1153668071006
р/с 40702810413000011351
Центрально-Черноземный банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810600000000681
БИК 042007681

М. П.



/Красавин А.Ф./

Прошито, пронумеровано

5 (номер) лист 05

[Handwritten signature]
Красавин В.Ф. /



Управление федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области

Номер регистрационного округа 36 г. Воронеж
произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 01.12.2020г.

Номер регистрации: 36:34:0208079-4405-36/069/2020-8

Государственный регистратор М.А. Серикова



Управление федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области

Номер регистрационного округа 36 г. Воронеж
произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации: 01.12.2020г.

Номер регистрации: 36:34:0208079-4404-36/069/2020-8

Государственный регистратор М.А. Серикова

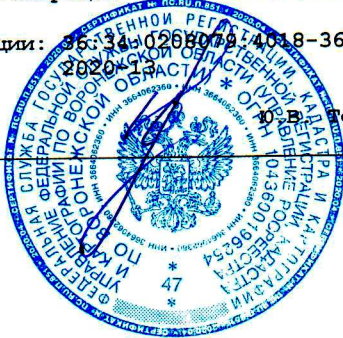


Управление Федеральной службы
Государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области
Номер регистрационного округа 36 г. Воронеж

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации 01.12.2020г.

Номер регистрации: 36:34:0268079:4018-36/069/
2020-13

Регистратор  И.В. Толстова

Управление Федеральной службы
Государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области
Номер регистрационного округа 36 г. Воронеж

Произведена государственная регистрация
права собственности

Дата регистрации 01.12.2020г.

Номер регистрации: 36:34:0268079:4338-36/069/
2020-13

Регистратор  И.В. Толстова

