

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Нижний Новгород

«31» января 2018 г.

Индивидуальный предприниматель Полушкина Марина Васильевна, ИНН 525601265624, ОГРНИП 317527500109411, гражданка РФ, пол – женский, дата рождения 18 июля 1971 года, место рождения гор. Горький, паспорт: 22 16 № 604052, выдан 03 сентября 2016г. Отделом УФМС России по Нижегородской области в Кстовском р-не, код подразделения 520-016, зарегистрированная по месту жительства по адресу: Россия, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Канашская, д. 17, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РегионИнвест», ИНН 5260312145, ОГРН 1115260019291, место нахождения: Нижегородская область город Нижний Новгород, адрес: 603109, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Гоголя, дом 41, квартира 11, в лице Генерального директора Ямушева Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», находясь в твердом уме, ясной памяти, полностью понимающие значение своих действий и руководящие своими действиями, не находясь в состоянии заблуждения относительно природы или предмета настоящего договора, не находясь под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств, не находясь в состоянии алкогольного, токсического или наркотического опьянения на момент подписания настоящего договора, руководствуясь условиями и принципами, определенными гражданским законодательством Российской Федерации заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял и обязуется оплатить в порядке, размере и сроки, установленные настоящим Договором, нижеперечисленные объекты недвижимого имущества (далее Объекты недвижимого имущества):

1.1.1. **Земельный участок** (далее Земельный участок):

площадью 1200 кв. м. +/- 12 кв. м.;

категория земель - земли населённых пунктов;

вид разрешённого использования – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), объекты гаражного назначения;

кадастровый номер 52:18:0070110:65;

расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Надежды Сусловой, дом 22а.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора дарения № 1/2017 от 03.10.2017г, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 52:18:0070110:65-52/114/2017-1 от 16.10.2017.

1.1.2. и расположенное на вышеуказанном Земельном участке отдельностоящее одноэтажное нежилое здание – **Комбинат бытового обслуживания** (далее Комбинат бытового обслуживания):

площадью 65,5 кв. м.

кадастровый номер 52:18:0070110:121

расположенный по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, ул. Надежды Сусловой, дом 22А.

Комбинат бытового обслуживания принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора дарения № 1/2017 от 03.10.2017г, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № 52:18:0070110:121-52/114/2017-1 от 16.10.2017.

1.2. По настоящему договору Покупатель приобретает Комбинат бытового обслуживания не для использования в предпринимательской деятельности. Комбинат бытового обслуживания приобретается Покупателем по причине невозможности (для Сторон настоящего Договора) приобретения Земельного участка без одновременного приобретения Комбината бытового обслуживания.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Земельный участок и/или Комбинат бытового обслуживания и/или доля в праве собственности на Земельный участок и/или Комбинат бытового обслуживания никому другому не проданы, не подарены, не заложены, в споре

и/или под арестом не состоят, предварительные договоры об отчуждении Земельного участка и/или Комбината бытового обслуживания и/или доли в праве собственности на Земельный участок и/или на Комбинат бытового обслуживания с третьими лицами не заключались, Земельный участок и/или Комбинат бытового обслуживания и /или доли в праве собственности на Земельный участок и/или Комбинат бытового обслуживания не обременены обещанием подарить его (их) в будущем, Земельный участок и/или Комбинат бытового обслуживания и/или доли в праве собственности на Земельный участок и/или на Комбинат бытового обслуживания не переданы в доверительное управление, судебного спора о Земельном участке и/или Комбинате бытового обслуживания и/или доли в праве собственности на Земельный участок и/или на Комбинат бытового обслуживания не имеется.

Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора в отношении него не инициирована процедура банкротства, отсутствуют факты признания судом обоснованным заявления о признании его банкротом и введении процедуры реструктуризации его долгов, либо введения процедуры реализации его имущества, а также не осуществлялись и не осуществляются действия, свидетельствующие о проведении/начале проведения в отношении него процедуры банкротства и его финансовое положение таково, что оснований для возникновения изложенных в настоящем абзаце обстоятельств, не имеется, заключение Договора не повлечет ущемления каких-либо интересов заинтересованных лиц, Договор не является сделкой, влекущей или могущей повлечь за собой оказание предпочтения одному из кредиторов перед другими кредиторами в отношении удовлетворения требований, как это определено в статье 61.3. Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 №127-ФЗ.

В случае если после заключения настоящего договора, окажется, что нарушена какая-либо из гарантий, зафиксированная в настоящем пункте Договора Покупатель имеет право взыскать с Продавца понесенные в связи с этим убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

Продавец признает, что все заверения об обстоятельствах, указанные в настоящем пункте, имеют существенное значение для заключения настоящего Договора.

2. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Стоимость объектов недвижимости, определена соглашением Продавца и Покупателя, и установлена настоящим пунктом Договора.

Стоимость Комбината бытового обслуживания составляет 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стоимость Земельного участка составляет 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Покупатель не является по отношению к Продавцу налоговым агентом. Продавец уплачивает все предусмотренные действующим законодательством налоги и сборы самостоятельно, Продавец самостоятельно сдает в органы государственной власти и органы местного самоуправления всю предусмотренную действующим законодательством отчетность и Продавец самостоятельно и за свой счет несет все риски и неблагоприятные последствия, вызванным не исполнением/ненадлежащим исполнением им обязанности, установленной в настоящем абзаце Договора.

2.2. Оплата стоимости Комбината бытового обслуживания и Земельного участка осуществляется Покупателем поэтапно, любым не запрещенным законодательством РФ способом:

2.2.1. Сумма в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается, оплачена Покупателем Продавцу на момент подписания настоящего договора, путем зачета суммы в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, без НДС, перечисленной Покупателем Продавцу в качестве Обеспечительного платежа в рамках Предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества б/н от 25.12.2017г. Указанная в настоящем пункте Договора сумма в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, НДС не облагается, засчитывается в счет оплаты стоимости Комбината бытового обслуживания.

2.2.2. Сторонами достигнуто соглашение, что поэтапные платежи, перечисляемые Покупателем Продавцу в рамках настоящего договора засчитываются Сторонами в первую очередь в счет оплаты стоимости Комбината бытового обслуживания. После перечисления в рамках настоящего Договора Покупателем Продавцу суммы в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей, НДС не облагается, все последующие платежи в рамках настоящего Договора будут засчитываться в счет оплаты стоимости Земельного участка.

2.2.3. Оплату оставшейся суммы Покупатель обязуется осуществлять равными ежемесячными платежами, а именно:

1. 2 000 000 (два миллиона рублей), НДС не облагается в срок до 01.02.2018 года,
2. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 февраля 2018 года,
3. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 марта 2018 года
4. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 апреля 2018 года
5. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 мая 2018 года
6. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 июня 2018 года
7. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 июля 2018 года,

8. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 августа 2018 года
9. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 сентября 2018 года
10. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 октября 2018 года
11. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 ноября 2018 года
12. 2 500 000 (два миллиона пятьсот тысяч рублей), НДС не облагается в срок до 15 декабря 2018 года.

Стороны пришли к соглашению, что вне зависимости от возникших обстоятельств в процессе исполнения договора, в том числе, но не исключая: обнаружение скрытых дефектов передаваемых объектов, смена руководства Покупателя, понижения уровня рентабельности проекта и так далее, денежные средства, переданные по договору возврату не подлежат.

В случае просрочки платежа согласно вышеуказанному графику, Продавец вправе потребовать от Покупателя пени в сумме 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.3. В соответствии с пунктом 3 статьи 489 и пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации:

2.3.1. Комбинат бытового обслуживания будет находиться в залоге у Продавца до момента уплаты в полном объеме Покупателем Продавцу полной стоимости Комбината бытового обслуживания в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.3.2. Земельный участок будет находиться в залоге у Продавца до момента уплаты в полном объеме Покупателем Продавцу полной стоимости Земельного участка в размере 20 000 000 (Двадцать миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.3.3. На основании соглашения Сторон, залог в отношении Комбината бытового обслуживания и/или Земельного участка может быть прекращен и до выполнения условий, установленных п. 2.3.1 и/или п. 2.3.2 Договора.

2.3.4. Продавец и Покупатель обязуются совместно подать заявление в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области для прекращения указанного в п. 2.3.1. обременения в течении 3 (Три) рабочих дня с момента получения Продавцом от Покупателя последнего платежа в счет оплаты стоимости Комбината бытового обслуживания, установленной в 2.1. Договора.

В случае уклонения Продавца от явки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, устанавливаемой согласно пункта 2.3.1. Договора, Продавец обязуется оплатить Покупателю пени в размере 0,1 % от стоимости Комбината бытового обслуживания за каждый день неявки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, до дня погашения записи об ипотеке.

В случае уклонения Покупателя от явки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, устанавливаемой согласно пункта 2.3.1. Договора, Покупатель обязуется оплатить Продавцу пени в размере 0,1 % от стоимости Комбината бытового обслуживания за каждый день неявки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, до дня погашения записи об ипотеке.

2.3.5. Продавец и Покупатель обязуются совместно подать заявление в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области для прекращения указанного в п. 2.3.2. обременения в течении 3 (Три) рабочих дня с момента получения Продавцом от Покупателя последнего платежа в счет оплаты стоимости Земельного участка, установленной в 2.1. Договора.

В случае уклонения Продавца от явки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, устанавливаемой согласно пункта 2.3.2 Договора, Продавец обязуется оплатить Покупателю пени в размере 0,1 % от стоимости Земельного участка за каждый день неявки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, до дня погашения записи об ипотеке.

В случае уклонения Покупателя от явки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, устанавливаемой согласно пункта 2.3.2 Договора, Покупатель обязуется оплатить Продавцу пени в размере 0,1 % от стоимости Земельного участка за каждый день неявки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество и сделок с ним, для представления заявления о прекращении ипотеки, до дня погашения записи об ипотеке.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.5. Стороны пришли к соглашению о том, что порядок оплаты, установленный разделом 2 Договора, не означает факт предоставления Покупателю коммерческого кредита в соответствии с положениями

4

статьи 823 Гражданского кодекса РФ и не предусматривает возможность начисления и взимания Продавцом с Покупателя платы (в виде процентов) за пользование коммерческим кредитом.

2.6. Стороны договорились, что на период исполнения Покупателем денежного обязательства по настоящему Договору в виде оплаты цены Договора в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек, на указанную сумму проценты в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, не начисляются.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. При заключении договора предоставить Покупателю достоверную и полную информацию о продаваемом Земельном участке и/или Комбинате бытового обслуживания.

3.1.2. Передать Земельный участок и Комбинат бытового обслуживания на условиях настоящего договора.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить стоимость Земельного участка и Комбината бытового обслуживания в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора.

3.2.2. Принять Земельный участок и Комбинат бытового обслуживания.

3.2.3. Нести риск случайной гибели и бремя содержания Земельного участка и Комбината бытового обслуживания со дня регистрации права собственности на Покупателя соответственно на Земельный участок и на Комбинат бытового обслуживания.

3.2.4. За свой счёт осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок и на Комбинат бытового обслуживания.

4. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

4.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего договора, решаются Сторонами путём переговоров, а при недостижении соглашения применяется досудебный (претензионный) порядок урегулирования спора. Срок ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента получения претензии соответствующей Стороной. Моментом получения претензии считается дата, указанная в извещении о вручении письма, при наличии подписи Стороны, которой данное письмо направлялось или более ранний день, если есть подтверждение более раннего получения соответствующей Стороной вышеуказанной претензии.

4.2. В случае недостижения соглашения посредством досудебного (претензионного) порядка споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с подсудностью и подведомственностью, установленный, согласно действующего законодательства РФ.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Право собственности на Земельный участок и Комбинат бытового обслуживания возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности соответственно на Земельный участок и на Комбинат бытового обслуживания.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по нему.

5.3. Договор не подлежит нотариальному удостоверению.

5.4. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации **данный договор является документом, подтверждающим передачу Земельного участка Покупателю без каких либо актов и дополнительных документов и имеет силу передаточного акта, подтверждающего исполнение Продавцом обязанности по передаче Земельного участка Покупателю.** С состоянием Земельного участка на момент подписания настоящего договора Покупатель ознакомлен и согласен. Покупатель осмотрел и проверил состояние данного земельного участка, проверил все скрытые дефекты (в том числе, но не исключая возможные сети коммуникаций не указанные при передаче, ограничения или обременения прав о которых Продавец на момент передачи не знал), с момента подписания данного документа являются рисками Покупателя, возможные убытки и (или) упущенная выгода, могущие возникнуть вследствие их обнаружения возмещению за счет Продавца не подлежат.

5.5. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации **данный договор является документом, подтверждающим передачу Комбината бытового обслуживания Покупателю без каких либо актов и дополнительных документов и имеет силу передаточного акта, подтверждающего исполнение Продавцом обязанности по передаче Комбината бытового обслуживания Покупателю.** С состоянием Комбината бытового обслуживания на момент подписания настоящего договора Покупатель ознакомлен и согласен. Покупатель осмотрел и проверил состояние данного Комбината бытового обслуживания, проверил все скрытые дефекты (в том числе, но не исключая возможные сети коммуникаций не указанные при передаче, ограничения или обременения

прав о которых Продавец на момент передачи не знал), с момента подписания данного документа являются рисками Покупателя, возможные убытки и (или) упущенная выгода, могущие возникнуть вследствие их обнаружения возмещению за счет Продавца не подлежат.

5.6. Продавец обязуется передать Покупателю ключи от Комбината бытового обслуживания и освободить земельный участок и Комбинат бытового обслуживания от движимого имущества в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента полной оплаты стоимости Комбината бытового обслуживания согласно договора.

В случае отказа от передачи и (или) задержки передачи ключей Покупатель вправе потребовать от Продавца пени в сумме 0,1 % от стоимости Комбината бытового обслуживания уплаченной по настоящему договору.

Продавец обязуется с даты подписания настоящего Договора и до передачи ключей от Комбината бытового обслуживания Покупателю не ухудшать состояния Земельного участка и/или Комбината бытового обслуживания, не сдавать их в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять правами третьих лиц.

5.7. В случае если после передачи ключей согласно п. 5.6. , окажется, что на Земельном участке и/или в Комбинате бытового обслуживания находилось имущество Продавца и/или третьих лиц, то Продавец не вправе требовать от Покупателя возмещения стоимости данного имущества.

В случае если после передачи ключей согласно п. 5.6. , окажется, что на Земельном участке и/или в Комбинате бытового обслуживания находилось имущество третьих лиц, то в случае предъявления к Покупателю требований от третьих лиц о возмещении ущерба, причиненного уничтожением имущества, то Покупатель имеет право взыскать с Продавца понесенные в связи с этим убытки.

5.8. По заявлению Продавца задолженностей по оплате электроэнергии, газа, коммунальным, налоговым и иным платежам по Земельному участку и/или по Комбинату бытового обслуживания на день подписания договора не имеется.

Бремя расходов по оплате электроэнергии, газа и иным коммунальным платежам по Земельному участку и по Комбинату бытового обслуживания ложится на Покупателя с момента передачи ключей от Комбината бытового обслуживания от Продавца к Покупателю, согласно п. 5.6.

5.9. Стороны признают, что все заверения об обстоятельствах, указанные в настоящем Договоре, имеют существенное значение для заключения настоящего Договора.

5.10. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

5.11. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два из которых хранятся в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, один – у Продавца, один – у Покупателя.

Продавец:

Покупатель:

**Индивидуальный предприниматель
Полушкина Марина Васильевна**

**Общество с ограниченной ответственностью
«РегионИнвест»**

ИНН 525601265624, ОГРНИП 317527500109411,
гражданка РФ, пол – женский, дата рождения 18
июля 1971 года, место рождения гор. Горький,
паспорт: серия 22 16 № 604052, выдан 03.09.2016г.,
Отделом УФМС России по Нижегородской области
в Кстовском р-не, код подразделения 520-016,
зарегистрированная по адресу: Россия,
Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул.
Канашская, д. 17

Юридический адрес: 603109, Нижегородская обл.,
г. Нижний Новгород, ул. Гоголя, дом 41, кв. 11.
ИНН 5260312145, КПП 526001001
ОГРН 1115260019291
р/с 40702810242050011985 в Волго-Вятский банк
ПАО Сбербанк г. Н. Новгород
к/с 30101810900000000603 БИК 042202603

Р/с 40802810429420000460

Филиал «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 042202824

к/с 30101810200000000824

Генеральный директор

/ А.И. Ямушев /

_____/ М.В. Полушкина /





Генеральный директор ООО «РегионИнвест»

А.И. Ямушев

Индивидуальный предприниматель
Полушкина Марина Васильевна



М.В. Полушкина

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
Номер регистрационного округа 52
Произведена государственная регистрация
права собственности на здание
Дата регистрации 13 февраля 2018 года
Номер рег. 52:18:0070110:121-52/114/2018-3
Регистратор Коновалова Е.И.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
Номер регистрационного округа 52
Произведена государственная регистрация
права собственности на зем.уч.
Дата регистрации 13 февраля 2018 года
Номер рег. 52:18:0070110:65-52/114/2018-3
Регистратор Коновалова Е.И.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
г. Кстово Нижегородской области
Номер регистрационного округа 52
Произведена государственная регистрация
ипотека в силу закона на здание
Дата регистрации 13 февраля 2018 года
Номер рег. 52:18:0070110:121-52/114/2018-5
Регистратор Коновалова Е.И.

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
г. Кстово Нижегородской области
Номер регистрационного округа 52
Произведена государственная регистрация
ипотека в силу закона на участок
Дата регистрации 13 февраля 2018 года
Номер рег. 52:18:0070110:65-52/114/2018-5
Регистратор Коновалова Е.И.