

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
недвижимого имущества**

. Тюмень

Тридцатое сентября  
Две тысячи четырнадцатого года

**Мы нижеподписавшиеся:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Аргумент» (ИНН 6316145892)**, в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Управление» (ИНН 6315654135), действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 28.11.2013 г., в лице директора Дижениной Елены Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

**Строительно-промышленное общество с ограниченной ответственностью «Сибкакадемстрой» (ИНН 5406710040)**, в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Управляющее бюро «Брусника Менеджмент» (ИНН 7202213251), действующей на основании договора на управление № 3 от 14.03.2014 г., в лице директора Круковского Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества, далее по тексту «Договор», на нижеследующих условиях:

**1. Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок, площадью 6 863 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: многоквартирные средне- и многоэтажные дома, в том числе со встроенными или встроенно-пристроенными автостоянками, помещениями общественного назначения, помещениями общественного назначения и автостоянками, кадастровый (или условный) номер: 54:35:074250:17, расположенный по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевицкая, 92 в Октябрьском районе (далее – Объект № 1);

- здание (гараж), назначение: нежилое, общей площадью 341,7 кв.м, Литер: А1, этажность: 2, кадастровый (или условный) номер: 54:35:074250:25, расположенное по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевицкая, дом 92 (далее – Объект № 2);

- здание (гараж), назначение: нежилое, общей площадью 209,2 кв.м, Литер: А3, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 54:35:074250:24, расположенное по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевицкая, дом 92 (далее – Объект № 3);

- здание (административное), назначение: нежилое, общей площадью 72,9 кв.м, Литер: А2, этажность: 1, кадастровый (или условный) номер: 54:35:074250:23, расположенное по адресу: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевицкая, дом 92 (далее по тексту – Объект №4).

1.2. Объект № 1 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.07.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54АЕ 543216, выданным 04.08.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.08.2014 г. сделана запись регистрации №54-54-01/298/2014-301.

Объект № 2 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.07.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54АЕ 543217, выданным 04.08.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.08.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/298/2014-302.

Объект № 3 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.07.2014 г., что подтверждается Свидетельством

Продавец 

Покупатель 



о государственной регистрации права 54АЕ 543218, выданным 04.08.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.08.2014 г. сделана запись регистрации 54-54-01/298/2014-303.

Объект № 4 принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 18.07.2014 г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 54АЕ 543219, выданным 04.08.2014 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.08.2014 г. сделана запись регистрации 54-54-01/298/2014-304.

1.3. Недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора, на момент заключения Договора никому другому не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит, не имеет каких-либо иных зарегистрированных обременений (ограничений) и притязаний третьих лиц.

## 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость отчуждаемых объектов недвижимости по договоренности сторон составляет 68 630 000 (Шестьдесят восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС в размере 533 898 рублей, из которых:

- стоимость Объекта № 1 составляет 65 130 000 (Шестьдесят пять миллионов сто тридцать тысяч) рублей, НДС не облагается;

- стоимость Объекта № 2 составляет 2 000 000 (Два миллиона) рублей, в том числе НДС в размере 305 085 рублей;

- стоимость Объекта № 3 составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей, в том числе НДС в размере 152 542 рубля;

- стоимость Объекта № 4 составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, в том числе НДС в размере 76 271 рубль.

Указанная общая стоимость отчуждаемых объектов недвижимости оплачивается Покупателем в рассрочку в порядке, предусмотренном п. 2.2 настоящего Договора. Покупатель имеет право досрочно оплатить общую стоимость отчуждаемых объектов недвижимости полностью или частично. Моментом оплаты денежных средств считается момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.2. Порядок оплаты общей стоимости отчуждаемых объектов недвижимости, указанной в п. 2.1 настоящего Договора следующий:

- сумма в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей оплачивается Покупателем в качестве обеспечительного платежа в срок до 10.10.2014 г. В случае надлежащего исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору указанная сумма засчитывается и признается сторонами частью оплаты общей стоимости отчуждаемых объектов, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

Оставшаяся сумма в размере 58 630 000 (Пятьдесят восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС в размере 533 898 рублей, оплачивается Покупателем в следующем порядке:

- сумма в размере 13 630 000 (Тринадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей, в том числе НДС в размере 133 474 рубля 50 копеек, оплачивается Покупателем в период с 01.10.2014 г. до 31.12.2014 г.;

- сумма в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, в том числе НДС в размере 133 474 рубля 50 копеек, оплачивается Покупателем в период с 31.12.2014 г. до 01.03.2015 г.;

- сумма в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, в том числе НДС в размере 133 474 рубля 50 копеек, оплачивается Покупателем в период с 01.03.2015 г. до 01.06.2015 г.;



- сумма в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, в том числе НДС в размере 133 474 рубля 50 копеек, оплачивается Покупателем в период с 01.06.2015 г. до 01.09.2015 г.;

2.3 Стороны пришли к соглашению о том, что поступающие от Покупателя денежные средства засчитываются одновременно в оплату всех отчуждаемых объектов недвижимости, т.е. без определения очередности оплаты отчуждаемых объектов недвижимости.

2.4. Покупатель обязан полностью оплатить стоимость отчуждаемых объектов недвижимости в соответствии с условиями настоящего Договора. Невыполнение либо ненадлежащее выполнение (по истечении 30 (Тридцати) дней с момента наступления сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором) Покупателем обязанности по оплате отчуждаемых объектов недвижимости в порядке и размере, предусмотренном настоящим Договором, считается существенным нарушением настоящего Договора.

### 3. Передача недвижимого имущества

3.1. Отчуждаемые объекты недвижимости полностью осмотрены Покупателем до момента подписания настоящего Договора, никаких явных причин, препятствующих заключению сделки купли-продажи, им не обнаружено. Покупателю известно качественное и техническое состояние отчуждаемых объектов, высокая степень износа Объектов №№ 2-4 и непригодность их для непосредственной эксплуатации. Претензий по качеству передаваемых объектов недвижимого имущества Покупатель к Продавцу не имеет, качество данных объектов соответствует условиям настоящего Договора.

3.2. Отчуждаемые объекты недвижимости передаются Продавцом Покупателю одновременно, по акту приема-передачи, в течение 5 рабочих дней с момента оплаты в полном объеме Покупателем общей стоимости объектов, в размере и порядке, предусмотренном п.п. 2.1, 2.2 настоящего Договора.

3.3. Продавец обязан оплатить все задолженности, связанные с содержанием отчуждаемых объектов недвижимости, имеющиеся на момент заключения настоящего Договора.

Покупатель обязуется нести расходы, связанные с содержанием и использованием отчуждаемых объектов недвижимости с момента государственной регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости за Покупателем в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента подписания акта приема-передачи отчуждаемых объектов недвижимости.

### 4. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество

4.1. Продавец обязан совместно с Покупателем явиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области для регистрации перехода права собственности на отчуждаемые объекты недвижимости в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора.

4.2. Право собственности на объекты недвижимости переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в соответствии с действующим законодательством РФ.

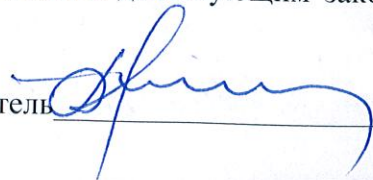
### 5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

Продавец



Покупатель





5.2. В случае неоплаты или неполной оплаты стоимости за отчуждаемые объекты недвижимости в сроки, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от суммы, подлежащей оплате за каждый день просрочки.

5.3. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии со ст.ст. 450, 451 ГК РФ Продавец обязуется возвратить Покупателю уплаченные им денежные средства по настоящему Договору, за исключением суммы обеспечительного платежа при наличии оснований, указанных в п. 5.7. настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) дней с момента предъявления соответствующего требования или в срок, указанный в соответствующем решении суда.

5.4. В случае просрочки исполнения Продавцом обязательства по возврату денежной суммы, причитающейся Покупателю при расторжении настоящего Договора, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты пени в размере 0,1 % от суммы, подлежащей возврату, за каждый день просрочки.

5.5. В случае просрочки оплаты одного из платежей, предусмотренных п. 2.2 настоящего Договора более чем на 10 (десять) дней от установленных настоящим Договором сроков оплаты, Продавец вправе требовать от Покупателя досрочной оплаты всей неоплаченной стоимости за приобретаемые объекты недвижимости в срок установленный Продавцом.

5.6. Продавец имеет право требовать расторжения настоящего Договора и (или) в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив соответствующее уведомление по адресу Покупателя, указанному в настоящем Договоре, если Покупатель по истечении 30 (Тридцати) дней с момента наступления сроков оплаты, предусмотренных п. 2.2 настоящего Договора не оплатит или оплатит в неполном объеме один из платежей, размер которых определен в п. 2.2 настоящего Договора. В случае одностороннего отказа Продавца настоящий Договор считается расторгнутым с момента направления уведомления об отказе от исполнения настоящего Договора Продавцом Покупателю.

5.7. В случае отказа или уклонения Покупателя от исполнения настоящего Договора, а также в случае одностороннего отказа Продавца от исполнения настоящего Договора при наличии оснований, указанных в п. 5.6 настоящего Договора, сумма обеспечительного платежа, указанная в п. 2.2 настоящего Договора, остается у Продавца.

5.8. В случае отказа или уклонения Продавца от исполнения настоящего Договора, при отсутствии вины Покупателя, оплаченная сумма обеспечительного платежа, указанная в п. 2.2 настоящего Договора, возвращается Покупателю в двойном размере.

## 6. Заключительные положения

6.1. Покупатель обязуется без письменного согласия Продавца не заключать договоры с третьими лицами, предметом которых являются приобретаемые объекты недвижимости либо их часть, в том числе договоры купли-продажи, договоры аренды, договоры залога, договоры участия в долевом строительстве, договоры подряда, договоры о совместной деятельности, договоры инвестирования и др., до момента исполнения обязанностей по полной оплате за объекты недвижимости.

6.2. Покупатель обязуется без письменного согласия Продавца не производить улучшений приобретаемых объектов недвижимости, в том числе не возводить зданий, строений, сооружений, не производить реконструкций, перепланировок, ремонта и иных действий с объектами недвижимости, не размещать объекты движимого имущества до момента исполнения обязанности по полной оплате за объекты недвижимости.

6.3. Продавец обязуется не заключать договоры с третьими лицами, предметом которых являются отчуждаемые объекты недвижимости либо их часть, в том числе договоры купли-продажи, договоры аренды или иного владения и/или пользования, договоры залога, договоры участия в долевом строительстве, договоры подряда, договоры о совместной деятельности, договоры инвестирования и др., а также не обременять указанное недвижимое имущество любым иным способом, в период действия настоящего Договора.



6.4. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством.

6.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах на пяти страницах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Все экземпляры настоящего Договора подписаны сторонами на каждой странице Договора.

6.6. Расходы по регистрации перехода права собственности на отчуждаемые объекты недвижимости по настоящему договору возложены на Покупателя.

6.7. Ни одна из сторон до момента исполнения всех обязательств по договору не имеет права передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу.

6.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. Стороны подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

6.10. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6.11. Данный договор содержит все условия сделки между Продавцом и Покупателем. Подписание настоящего Договора отменяет все предыдущие договоренности сторон как в устной так и в письменной форме, касающиеся объектов продажи.

6.12. Обо всех изменениях адреса и платежных реквизитов стороны обязуются немедленно письменно известить друг друга.

6.13. С правовыми последствиями заключаемой сделки стороны ознакомлены. Взаимных претензий не имеют.

#### ПРОДАВЕЦ:

**Общество с ограниченной ответственностью «Аргумент»**

ИНН 6316145892, ОГРН 1096316005477, КПП 631601001

Адрес: Российская Федерация, 443011, г. Самара, ул. Советской Армии, д. 251А.

р/с 40702810900020001610 в ЗАО АКБ «Газбанк» г. Самара

к/с 30101810400000000863 БИК 043601863

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Управление»

ОГРН 1136315006992, ИНН 6315654135

в лице директора Дижениной Елены Юрьевны

*Диженина Елена Юрьевна*

*Диженина Елена Юрьевна*



#### ПОКУПАТЕЛЬ:

**Строительно-промышленное общество с ограниченной ответственностью «Сибкадемстрой»**

ИНН 5406710040, ОГРН 1125476078980, КПП 540601001

Адрес: 630099, Российская Федерация, г. Новосибирск, ул. Каменская, дом 7, офис 505.

Р/с 40702810001150002815 в ОАО «МДМ БАНК» г. Новосибирск

К/с 30101810100000000821 БИК 045004821

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющее бюро «Брусника-Менеджмент»

ОГРН 1107232040541, ИНН 7202213251

в лице директора Круковского Алексея Николаевича

*Круковский Алексей Николаевич*

*Круковский Алексей Николаевич*





*Григорьев В. П. Григорьев*



*сверно с с1*



## ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2014 г.

«03» апреля 2015 г.

**Мы нижеподписавшиеся:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Диалог» (ИНН 5406390400)**, в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Управление» (ИНН 6315654135), действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 28.11.2013 г., в лице директора Дижениной Елены Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

**Строительно-промышленное общество с ограниченной ответственностью «Сивакадемстрой» (ИНН 5406710040)**, в лице Ансимова Михаила Владимировича, 08.08.1972 года рождения, паспорт 50 01 792278, выдан 12.12.2001 года ОВД Советского района города Новосибирска, место жительства: г. Новосибирск, пр. Академика Коптюга, д.13, кв.6, действующего на основании доверенности от 24.04.2014 г. удостоверенной Папилиным Игорем Викторовичем, нотариусом нотариального округа города Новосибирска, зарегистрированной в реестре за №2д-1380, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2014 г., далее по тексту «Дополнительное соглашение», о нижеследующем:

1. В связи с тем, что ООО «Аргумент» (ИНН 6316145892) реорганизовано путем присоединения к ООО «Диалог» и в соответствии с законом, передаточным актом к договору о присоединении общества с ограниченной ответственностью «Аргумент» к обществу с ограниченной ответственностью «Диалог» от 28.01.2015 г. к ООО «Диалог» перешли все права и обязанности ООО «Аргумент» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2014 г. (далее – Договор), Стороны пришли к соглашению внести в Договор следующие изменения:

1.1. Преамбулу Договора изменить и изложить в следующей редакции:

**Общество с ограниченной ответственностью «Диалог» (ИНН 5406390400)**, в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Бизнес Управление» (ИНН 6315654135), действующей на основании договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа от 28.11.2013 г., в лице директора Дижениной Елены Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны,

**Строительно-промышленное общество с ограниченной ответственностью «Сивакадемстрой» (ИНН 5406710040)**, в лице управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью «Управляющее бюро «Брусника Менеджмент» (ИНН 7202213251), действующей на основании договора на управление № 3 от 14.03.2014 г., в лице директора Круковского Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества, далее по тексту «Договор», на нижеследующих условиях:»

1.2. В Договоре изменить наименование и реквизиты продавца и изложить их в следующей редакции:

**«ПРОДАВЕЦ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Диалог»

ИНН 5406390400, ОГРН 1075406010998, КПП 631501001

Адрес: Российская Федерация, 443030, г. Самара, ул. Вилоновская, д. 138, этаж 3, комната № 30, р/с 40702810000020001620 в ЗАО АКБ «ГАЗБАНК» г. Самара

к/с 30101810400000000863 БИК 043601863

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Управление»

ОГРН 1136315006992, ИНН 6315654135

в лице директора Дижениной Елены Юрьевны

Продавец Диженина



Покупатель





Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области  
Номер регистрационного округа 54  
**Произведена государственная регистрация ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**  
Дата регистрации 14 СЕН 2015  
Номер регистрации 54-51/001-54/001/599/2015-699/2  
Регистратор (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области  
Номер регистрационного округа 54  
**Произведена государственная регистрация ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**  
Дата регистрации 14 СЕН 2015  
Номер регистрации 54-51/001-54/001/599/2015-700/2  
Регистратор (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области  
Номер регистрационного округа 54  
**Произведена государственная регистрация ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**  
Дата регистрации 14 СЕН 2015  
Номер регистрации 54-51/001-54/001/599/2015-701/2  
Регистратор (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области  
Номер регистрационного округа 54  
**Произведена государственная регистрация ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**  
Дата регистрации 14 СЕН 2015  
Номер регистрации 54-51/001-54/001/599/2015-702/2  
Регистратор (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_



Прошито, пронумеровано  
5 листов  
*Владимир Владимирович*