

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

Российская Федерация

г. Красноярск

Одиннадцатое мая две тысячи шестнадцатого года.

Мы, гр. Бутов Виктор Григорьевич, дата рождения: 21.10.1955г., место рождения: г. Грозный, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: 67 00 239021, выдан 21.12.2000г. ОВД г.Радужного Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения: 862-013, адрес постоянного места жительства: г. Москва, Рублевское шоссе, д.24, корп.2, кв.240, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ-1»,

Антанайтис Станиславас Римантас Пранас-Бенеминович, дата рождения: 27.09.1957г., место рождения: г. Макеевка Донецкой области Украинской ССР, пол: мужской, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина Российской Федерации: 67 02 750434, выдан 01.10.2002г. ОВД г.Мегиона Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения: 862-006, адрес постоянного места жительства: г. Москва, улица Академика Анохина, д.9, кв.285, именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ-2», а вместе именуемые в дальнейшем «Продавцы», с одной стороны, и

ООО "Управляющая компания "Сибирское Инвестиционное Агентство", в лице генерального директора Смалъ Сергея Владленовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЦЫ продают в собственность ПОКУПАТЕЛЯ, а ПОКУПАТЕЛЬ покупает и оплачивает в соответствии с условиями настоящего Договора земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов административно-производственного назначения, общая площадь 8724 (Восемь тысяч семьсот двадцать четыре) кв.м., кадастровый номер: 24:50:0100007:0023, именуемый в дальнейшем «Участок», находящийся по адресу: Красноярский Край, г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Калинина, д.175, строение 19 и расположенное на нем нежилое здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 1786,7 (одна тысяча семьсот восемьдесят шесть целых семь десятых) кв.м., инв.№ 04:401:002:000525930:0027, лит. Г1, Г2, кадастровый номер: 24:50:0100007:0012:04:401:002:000525930:0027, именуемое в дальнейшем «Здание», находящееся по адресу: Красноярский Край, г. Красноярск, ул. Калинина, зд.175, строение 19, а вместе именуемые в дальнейшем «Недвижимость».

2. Указанный в п.1 настоящего Договора «Участок» принадлежит «Продавцам» по праву общей долевой, по ½ доле в праве каждому на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.12.2010 №378, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 декабря 2010 года сделана запись регистрации № 24-24-01/223/2010-995, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными 23.12.2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, на бланках: 24 ЕИ 912124 и 24 ЕИ 912125 соответственно.

3. Указанное в п.1 настоящего Договора «Здание» принадлежит «Продавцам» по праву общей долевой, по ½ доле в праве каждому на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.12.2010 №378, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23 декабря 2010 года сделана запись регистрации № 24-24-01/223/2010-994, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права, выданными 23.12.2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, на бланках: 24 ЕИ 912123 и 24 ЕИ 912122 соответственно.

4. По соглашению Сторон «НЕДВИЖИМОСТЬ» продается за 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, в том числе:

4.1. «Участок» оценивается Сторонами и продается за 40 000 000 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.

4.2. «Здание» оценивается Сторонами и продается за 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек. В цену «Здания» включены коммуникации и неотделимое от конструкции «Здания» имущество, находящееся в нем. Указанное имущество и коммуникации, подлежащие передаче «Покупателю», передаются одновременно с передачей «Недвижимости».

5. Указанная «НЕДВИЖИМОСТЬ» приобретается ПОКУПАТЕЛЕМ у ПРОДАВЦОВ за счет собственных средств в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, в том числе:

5.1. «Участок» приобретается Покупателем за 40 000 000 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.

5.2. «Здание» приобретается Покупателем за 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

6. Расчет между Продавцами и Покупателем производится в рассрочку в следующем порядке:

6.1. Денежная сумма в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек в оплату «Здания» оплачивается Покупателем в момент подписания настоящего Договора путем перечисления на расчетные счета «Продавцов» пропорционально их долям в праве собственности на вышеуказанное «Здание», а именно по 5 000 000 (Пять миллионов) рублей каждому из «Продавцов» до государственной регистрации перехода права собственности на «НЕДВИЖИМОСТЬ» по настоящему Договору и государственной регистрации ипотеки «НЕДВИЖИМОСТИ» в пользу «Продавцов» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому Краю.

6.2. Денежная сумма в размере 40 000 000 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек в оплату «Участка» выплачивается Покупателем «Продавцам» в следующем порядке:

6.2.1. В срок не позднее 01 июля 2016 года денежная сумма в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.2. В срок не позднее 01 июля 2016 года денежная сумма в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.3. В срок не позднее 01 августа 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.4. В срок не позднее 01 августа 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.5. В срок не позднее 01 сентября 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.6. В срок не позднее 01 сентября 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.7. В срок не позднее 01 октября 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.8. В срок не позднее 01 октября 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.9. В срок не позднее 01 ноября 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.10. В срок не позднее 01 ноября 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.11. В срок не позднее 01 декабря 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.12. В срок не позднее 01 декабря 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.13. В срок не позднее 31 декабря 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-1» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.2.14. В срок не позднее 31 декабря 2016 года денежная сумма в размере 2 500 000 (Два миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплачивается «Продавцу-2» путем перечисления денежных средств на его расчетный счет.

6.3. «Недвижимостью», как предметом залога, обеспечивается исполнение обязательств «Покупателя». В случае частичного исполнения Покупателем обеспеченных залогом обязательств, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного и надлежащего исполнения Покупателем обеспеченных залогом обязательств.

6.4. Стороны пришли к соглашению, что «Покупатель» после государственной регистрации перехода права собственности и регистрации ипотеки в силу закона вправе произвести снос приобретаемого здания за свой счет. При досрочном расторжении настоящего договора (отказа от исполнения) по любой из причин:

- в случае, если к моменту расторжения (отказа от исполнения) «Здание» снесено Покупателем, денежные средства в размере 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей Продавцами Покупателю не возвращаются.

- в случае, если к моменту расторжения (отказа от исполнения) «Здание» не снесено Покупателем, Покупатель возвращает указанное «Здание» Продавцам, а Продавцы возвращают денежные средства в размере 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей. Возврат производится не позднее 10 (десять) рабочих дней.

6.5. В случае неисполнения обязательств Покупателя по выплате денежных средств согласно п.6.2. стороны договора установили, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой при обращении взыскания на предмет ипотеки. При этом внесенная денежная сумма в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек приравнивается стоимости снесенного «Здания» и при взыскании предмета залога в расчетах не учитывается, остается у Продавцов.

6.6. В случае нарушения сроков передачи здания и земельного участка Продавцы по требованию Покупателя уплачивают неустойку в размере 0,03 (три сотых) процента от стоимости «Недвижимости» за каждый день просрочки.

6.7. В случае нарушения сроков оплаты здания и земельного участка Покупатель по требованию Продавцов уплачивает неустойку в размере 0,03 (три сотых) процента от стоимости «Недвижимости» за каждый день просрочки.

7. Окончательный расчет за «Недвижимость» оформляется распиской ПРОДАВЦОВ, подтверждающей получение ПРОДАВЦАМИ денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

8. ПРОДАВЦЫ гарантируют, что на день подписания настоящего Договора вышеуказанная «НЕДВИЖИМОСТЬ» никакими правами третьих лиц не обременена, никому не отчуждена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена, кроме тех, которые указаны в п. 9 настоящего Договора.

9. Настоящим Договором «Продавцы» уведомили «Покупателя» о том, что в отношении «Участка» действуют следующие ограничения по пользованию в соответствии с обязательствами, предусмотренными заключением управления архитектуры администрации г. Красноярска о передаче земельного участка в собственность со списком ограничений по использованию обременений обязательствами и сервитутами от 24.08.2007г. №16585. Заключение управления архитектуры администрации г. Красноярска от 24.08.2007г. №16585, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10. Право собственности на «Недвижимость» переходит от ПРОДАВЦОВ к ПОКУПАТЕЛЮ в момент внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе права. При этом Договор считается заключенным, а ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником «Недвижимости» и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт «Недвижимости».

11. По соглашению сторон настоящего договора ПРОДАВЦЫ обязуются освободить указанную «Недвижимость» и передать её ПОКУПАТЕЛЮ в срок не позднее 01 июля 2016г.

12. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача отчуждаемой «Недвижимости» ПРОДАВЦАМИ и принятие её ПОКУПАТЕЛЕМ осуществляется по передаточному акту. Указанный передаточный акт должен быть в обязательном порядке подписан Сторонами настоящего Договора в срок не позднее 01 июля 2016г. Со дня подписания настоящего Договора до фактической передачи «Недвижимости» ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЦЫ обязуются не ухудшать состояния «Недвижимости», не сдавать её в аренду, наем, безвозмездное пользование.

13. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что до момента передачи «Недвижимости» ПОКУПАТЕЛЮ ПРОДАВЦЫ обязаны оплачивать в полном объеме все услуги коммунальных служб.

14. ПРОДАВЦЫ обязуются передать указанную «НЕДВИЖИМОСТЬ», не обремененную задолженностями по ком-

мунальным платежам, оплате за электроэнергию. ПОКУПАТЕЛЬ осмотрел указанную «НЕДВИЖИМОСТЬ» и претензий по ее состоянию не имеет.

15. Руководствуясь ст. 211 «Риск случайной гибели имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения «Недвижимости» до подписания передаточного акта указанной «Недвижимости» несут ПРОДАВЦЫ.

16. Настоящий Договор считается исполненным при условии выполнения Сторонами следующих обязательств:
- передачи ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦУ указанной в настоящем Договоре суммы денег за приобретаемую «Недвижимость»
- передачи ПРОДАВЦАМИ ПОКУПАТЕЛЮ указанной «Недвижимости» по подписываемому Сторонами передаточному акту.

17. Лица, подписавшие настоящий Договор, подтверждают, что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор на крайне невыгодных для Сторон условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Сторон обстоятельств и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

18. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, стороны разрешают путем переговоров. Споры сторон, не урегулированные путем переговоров, передаются в суд по месту нахождения Продавцов.

19. 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.

20. Содержание и последствия настоящего Договора, права и обязанности его Сторон, порядок его заключения, изменения и расторжения, а также содержание статей 131, 161, 162, 167, 181, 209, 213, 223, 256, 288, 290, 292, 420, 421, 450, 460, 461, 549, 550, 551, 555, 556, 557, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 34, 35 Семейного кодекса Российской Федерации, а также положения статей 17, 30, 31, 35, 36, 37, 38, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 20, 75, 77 и 78 Федерального закона Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Сторонам настоящего Договора известны и понятны.

21. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

22. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому Краю, по одному для Продавцов и один Покупателю.

23. Переход права собственности и ипотека в силу закона подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому Краю.

Реквизиты и подписи Сторон:

Бутов Виктор Григорьевич

ПРОДАВЕЦ-1 Бутов Виктор Григорьевич
реквизиты по счету:
счет получателя: 40817810738264321996,
БИК банка 044525225,
кор/счет банка 30101810400000000225,
банк получателя: доп. офис №9038/01046 ПАО Сбербанк

Антанайтис Станиславас Римантас Пранас-Бенеминович

ПРОДАВЕЦ-2 Антанайтис Станиславас Римантас Пранас-Бенеминович
реквизиты по счету:
счет получателя: 40817810538181919364,
БИК банка 044525225,
кор/счет банка 30101810400000000225,
банк получателя: доп. офис №9038/01434 ПАО Сбербанк

Смаль Сергей Владленович

ПОКУПАТЕЛЬ ООО УК «СИА» в лице ген. Директора Смаль Сергея Владленовича
ИНН: 2460240164, КПП 246001001, ОГРН 1122468045150
р/счет 40702810023300000402 в Филиале «Новосибирский» ПАО «Альфа-Банк»
г. Новосибирск,
БИК 045004774, к/счет 30101810600000000774



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
 Номер регистрационного округа 11
 Проведена государственная регистрация

граде совхозимеш

Дата регистрации « 16 05 20 16 года
 Номер регистрации 24/001-24/001/006/рег-4279/3

Государственный регистратор Васильченко А.И.
 (ФИО)



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
 Номер регистрационного округа 11 Красноярск
 Проведена государственная регистрация

имени в сссу жаме

Дата регистрации « 16 05 20 16 года
 Номер регистрации 24/001-24/001/006/рег-4279/1

Государственный регистратор Васильченко А.И.
 (ФИО)



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
 Номер регистрационного округа 11
 Проведена государственная регистрация

граде совхозимеш

Дата регистрации « 16 05 20 16 года
 Номер регистрации 24/001-24/001/006/рег-4279/3

Государственный регистратор Васильченко А.И.
 (ФИО)



Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю
 Номер регистрационного округа 11 Красноярск
 Проведена государственная регистрация

имени в сссу жаме

Дата регистрации « 16 05 20 16 года
 Номер регистрации 24/001-24/001/006/рег-4279/1

Государственный регистратор Васильченко А.И.
 (ФИО)



Прошито, пронумеровано
 и скреплено печатью.
 Всего 3 листов

Бутков К.Г.
Наместник с.р.р-в