

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Город Новосибирск

«16» ноября 2015 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ГаммаСтрой»** в лице генерального директора Ковыршина Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СДС-Строй»**, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора Николаева Максима Владимировича, совместно именуемые «**Стороны**» заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора **Продавец** обязуется передать в собственность, а **Покупатель** принять в собственность и оплатить в порядке, предусмотренном настоящим договором, цену следующего недвижимого имущества:

1.1.1. **Земельный участок** общей площадью 28783 (Двадцать восемь тысяч семьсот восемьдесят три) кв. м, кадастровый номер: 54:35:061555:127, местоположение: Новосибирская область, город Новосибирск, улица Чулымская 1-я, категория земель: земли населённых пунктов – многоквартирные 14-18 этажные жилые дома, в том числе с помещениями общественного назначения, автостоянками; объекты коммунального назначения; объекты инженерно-технического назначения; трансформаторные подстанции (далее именуемый также – «Земельный участок»).

1.1.2. Земельный участок принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества (с приложениями 1, 2, 3, 4) от 14.05.2014 г., договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.02.2015 г., о чем 15.04.2015 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области сделана запись регистрации 54-54/001-54/001/805/2015-834/1.

1.2. В день подписания настоящего договора **Продавец** обязуется передать **Покупателю** следующие документы:

- нотариальную копию Свидетельства о государственной регистрации права на Земельный участок;
- нотариальные копии документов-оснований, указанных в Свидетельстве о государственной регистрации права на Земельный участок;
- оригинал кадастровой выписки (форма КВ.1-КВ.6) на Земельный участок;
- оригинал выписки из ЕГРП на Земельный участок, датированной не ранее 7 (Семи) рабочих дней от даты ее передачи **Покупателю**.

Для регистрации перехода права собственности на Земельный участок к **Покупателю** **Продавец** обязан подать в Росреестр оригиналы согласий на продажу Земельного участка и смену залогодателя всех залогодержателей, являющихся участниками долевого строительства и указанных в выписке из ЕГРП, предоставляемой **Покупателю** в соответствии с настоящим пунктом, оформленных в виде трёхсторонних соглашений о передаче прав и обязанностей застройщика, подписанных **Продавцом**, **Покупателем** и участниками долевого строительства, до момента истечения срока такой регистрации, установленного законодательством Российской Федерации и в аналогичный срок предоставить **Покупателю** заверенные **Продавцом** копии таких письменных согласий.

1.3. **Продавец** гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Земельный участок находится у **Продавца** на законных основаниях, в отношении Земельного участка отсутствуют претензии со стороны третьих лиц или основания для возникновения таких претензий в будущем, Земельный участок не является предметом



ареста, залога иных залогодержателей, кроме тех, письменные согласия которых предоставлены **Покупателю** в соответствии с п. 1.2 настоящего договора, продажа Земельного участка более никому не обещана (в т.ч. по предварительному договору с третьими лицами), Земельный участок не обременен публичными или частными сервитутами, ограничениями и обременениями права.

1.4. Условия, указанные в п. 1.1, 1.2, 1.3 настоящего Договора являются существенными для определения качества Земельного участка. Несоответствие Земельного участка хотя бы одному из условий, установленных п. 1.1, 1.2, 1.3 настоящего Договора дает Покупателю право по своему выбору отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора или требовать снижения цены Земельного участка.

## **2. ЦЕНА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена Земельного участка составляет **131 893 342,36 рублей (Сто тридцать один миллион восемьсот девяносто три тысячи триста сорок два руб. 36 коп.)**, НДС не предусмотрен.

2.2. Покупатель оплачивает цену Земельного участка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления совокупности событий, указанных ниже в настоящем пункте:

- государственная регистрация права собственности Покупателя на Земельный участок;

- государственная регистрация трехсторонних соглашений о передаче прав и обязанностей застройщика, подписанных Продавцом, Покупателем и участниками долевого строительства, к договорам участия в долевом строительстве, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору;

- государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, предусмотренного п. 4.3.5 Генерального соглашения от 28.10.2015 г., заключенного между Продавцом и Покупателем.

2.3. Оплата цены Земельного участка будет производиться путем подписания между Сторонами соглашений о зачете встречных однородных требований.

2.4. По соглашению Сторон обязательства по оплате могут быть исполнены Покупателем досрочно.

## **3. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

3.1. Настоящий договор по обоюдному согласию Сторон одновременно имеет силу акта приема-передачи Земельного участка в связи, с чем оформление дополнительного акта приема-передачи не требуется. При этом датой передачи Земельного участка Стороны решили считать день государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

3.2. Право собственности на Земельный участок возникает у **Покупателя** с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество несет **Покупатель**. Стороны обязуются совершить все действия, необходимые для перехода права собственности, в том числе предоставить все документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

4.1. За несвоевременную оплату **Покупатель** уплачивает **Продавцу** пени в размере 0,1 % за каждый день просрочки до полного исполнения обязательства по оплате суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

4.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору, несет ответственность, если не докажет, что



надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор) (стихийные бедствия, военные действия и прочие форс-мажорные обстоятельства), т.е. чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства при конкретных условиях конкретного периода времени при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение условий по настоящему договору. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств. В этом случае срок исполнения обязательств продлевается на время действия указанных обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на указанные обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

4.3. Все споры по настоящему Договору или в связи с ним, в том числе касающиеся его существования, заключенности, действительности, изменения, исполнения, прекращения, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Новосибирской области.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Любые изменения и дополнения к договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

5.3. Стороны договорились, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ Земельный участок до момента исполнения Покупателем обязательств по оплате в залог Продавцу не передается.

5.4. Все уведомления и сообщения в рамках договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

5.5. Направляемые сообщения считаются врученными и в случае, когда адресат отказался от их принятия или не получил их, несмотря на извещение почтового ведомства. Надлежащим образом полученными считаются также сообщения, направленные по последнему известному месту нахождения Стороны, даже если в момент рассмотрения она там уже не находится и фактически не получила сообщение.

5.6. Стороны настоящего договора заявляют, что они не лишены дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, а также об отсутствии обстоятельств, вынуждающих их совершать сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

5.7. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

5.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для регистрирующего органа.

## 6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Продавец:**

**ООО «ГаммаСтрой»**

630105, г. Новосибирск, ул. Кавалерийская, д. 2

ОГРН 1135476151700

ИНН 5402568120



КПП 540201001  
р/с 40702810811040015112  
в филиале «Новосибирский» АО «ГЛОБЭКСБАНК», г. Новосибирск,  
БИК 045004747  
к/с 30101810150040000747  
тел./факс (383) 203-25-26, 203-25-23  
e-mail: [office@gammastroy.com](mailto:office@gammastroy.com)

Генеральный директор \_\_\_\_\_



Ковыршин А.А.

**Покупатель:**  
**ООО «СДС-Строй»**  
650066, г. Кемерово, пр. Притомский, 7/5, помещение 101  
ОГРН 1064205110089  
ИНН 4205109101  
КПП 420501001  
р/с 407 028 108 260 000 104 19  
в отделении № 8615 Сбербанка РФ, г. Кемерово  
БИК 043207612  
к/с 301 018 102 000 000 006 12  
тел./факс (3842) 68-08-14  
e-mail: [l.glukhova@hcsds.ru](mailto:l.glukhova@hcsds.ru)

Генеральный директор ООО «СДС-Строй» \_\_\_\_\_



Николаев М.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Новосибирской области  
Номер регистрационного округа 54

**Произведена государственная регистрация**  
**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ**

Дата регистрации 02.12.2015

Номер регистрации: 54-54/001-54/001/2015-27/2

Регистратор: Фрище АН  
(Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Новосибирской области  
Номер регистрационного округа 54

**Произведена государственная регистрация**  
**ИПОТЕКА В СИЛУ ЗАКОНА**

Дата регистрации 02.12.2015

Номер регистрации: 54-54/001-54/001/2015-102/1

Регистратор: Фрище АН  
(Ф.И.О.)

№
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43

Приложение № 1  
к договору купли-продажи земельного участка от «16» ноября 2015 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ  
ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (ДДУ)**

№	Участник долевого строительства	Номер ДДУ	Дата договора	Номер регистрационной записи	Дата регистрационной записи
1	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-136	20.05.2015.	54/011-54/001/840/2015-665/1	03.06.2015
2	Савко И.В.	1	27.05.2015	54/011-54/001/857/2015-106/1	10.06.2015
3	ООО "РиверЛэнд"	2-1-12-105	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-203/1	17.07.2015
4	ООО "РиверЛэнд"	2-1-12-106	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-204/1	17.07.2015
5	ООО "РиверЛэнд"	2-1-12-107	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-205/1	17.07.2015
6	ООО "РиверЛэнд"	2-1-12-108	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-206/1	17.07.2015
7	ООО "РиверЛэнд"	2-1-13-113	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-362/1	20.07.2015
8	ООО "РиверЛэнд"	2-1-13-114	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-363/1	20.07.2015
9	ООО "РиверЛэнд"	2-1-13-115	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-364/1	20.07.2015
10	ООО "РиверЛэнд"	2-1-13-116	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-365/1	20.07.2015
11	ООО "РиверЛэнд"	2-1-13-117	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-366/1	20.07.2015
12	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-118	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-367/1	20.07.2015
13	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-119	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-368/1	20.07.2015
14	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-120	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-369/1	20.07.2015
15	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-121	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-370/1	20.07.2015
16	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-122	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-47/1	09.07.2015
17	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-123	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-371/1	20.07.2015
18	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-124	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-385/1	21.07.2015
19	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-125	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-386/1	21.07.2015
20	ООО "РиверЛэнд"	2-1-14-126	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-187/1	21.07.2015
21	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-127	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-388/1	21.07.2015
22	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-128	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-389/1	21.07.2015
23	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-129	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-390/1	21.07.2015
24	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-130	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-391/1	21.07.2015
25	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-131	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-392/1	21.07.2015
26	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-132	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-393/1	21.07.2015
27	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-133	05.06.2015	54/011-54/001/869/2015-394/1	21.07.2015
28	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-134	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-56/1	09.07.2015
29	ООО "РиверЛэнд"	2-1-15-135	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-190/1	24.07.2015
30	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-137	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-191/1	24.07.2015
31	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-138	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-192/1	24.07.2015
32	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-139	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-193/1	24.07.2015
33	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-140	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-52/1	09.07.2015
34	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-141	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-194/1	24.07.2015
35	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-142	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-55/1	09.07.2015
36	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-143	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-195/1	24.07.2015
37	ООО "РиверЛэнд"	2-1-16-144	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-207/1	17.07.2015
38	ООО "РиверЛэнд"	2-3-11-262	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-196/1	24.07.2015
39	ООО "РиверЛэнд"	2-3-11-263	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-197/1	24.07.2015
40	ООО "РиверЛэнд"	2-3-11-264	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-198/1	24.07.2015
41	ООО "РиверЛэнд"	2-3-11-265	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-180/1	24.07.2015
42	ООО "РиверЛэнд"	2-3-12-266	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-181/1	24.07.2015
43	ООО "РиверЛэнд"	2-3-12-267	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-182/1	24.07.2015



№	Участник долевого строительства	Номер ДДУ	Дата договора	Номер регистрационной записи	Дата регистрационной записи
44	ООО "РиверЛэнд"	2-3-12-268	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-183/1	24.07.2015
45	ООО "РиверЛэнд"	2-3-12-269	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-184/1	24.07.2015
46	ООО "РиверЛэнд"	2-3-13-270	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-185/1	24.07.2015
47	ООО "РиверЛэнд"	2-3-13-271	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-186/1	24.07.2015
48	ООО "РиверЛэнд"	2-3-13-272	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-187/1	24.07.2015
49	ООО "РиверЛэнд"	2-3-13-273	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-188/1	24.07.2015
50	ООО "РиверЛэнд"	2-3-14-274	05.06.2015	54/011-54/001/863/2015-189/1	24.07.2015
51	ООО "РиверЛэнд"	2-3-14-275	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-54/1	09.07.2015
52	ООО "РиверЛэнд"	2-3-14-276	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-53/1	09.07.2015
53	ООО "РиверЛэнд"	2-3-14-277	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-51/1	09.07.2015
54	ООО "РиверЛэнд"	2-3-15-278	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-50/1	09.07.2015
55	ООО "РиверЛэнд"	2-3-15-279	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-49/1	09.07.2015
56	ООО "РиверЛэнд"	2-3-15-280	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-48/1	09.07.2015
57	ООО "РиверЛэнд"	2-3-15-281	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-208/1	20.07.2015
58	ООО "РиверЛэнд"	2-3-16-282	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-209/1	17.07.2015
59	ООО "РиверЛэнд"	2-3-16-283	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-210/1	17.07.2015
60	ООО "РиверЛэнд"	2-3-16-284	05.06.2015	54/011-54/001/870/2015-211/1	17.07.2015
61	ООО "РиверЛэнд"	2-3-16-285	05.06.2015	54/011-54/001/820/2015-212/1	17.07.2015
62	Щукин В.Н.	2-3-4-235-236	22.06.2015	54/011-54/001/864/2015-202/1	07.07.2015
63	Кононенко А.И.	2-1-7-56	17.06.2015	54/011-54/001/864/2015-201/1	08.07.2015
64	Климанова А.Е.	1-1-12-100	30.07.2015	54/011-54/001/874/2015-248/1	06.08.2015
65	Анищенко А.Н.	3	29.09.2015	54/011-54/001/874/2015-471/1	03.11.2015

**ПРОДАВЕЦ:**

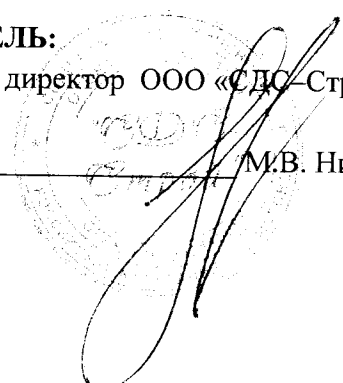
Генеральный директор ООО «ГаммаСтрой»



А.А. Ковыршин

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

Генеральный директор ООО «СДС-Строй»



М.В. Николаев

М.П.

Пронумеровано,  
прошнуровано и скреплено  
печатью  
6 (Шесть) листов

И.И. Продавца:

Ковыршин А.А.



Прошито, пронумеровано  
6 (шесть) листов  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
должность \_\_\_\_\_  
подпись \_\_\_\_\_

