

Договор купли-продажи №1-КП

г. Уфа

06 июня 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Риком-инвест», именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице директора Харрасовой Гулшат Зуфаровны, действующей на основании устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Аквасейф технолоджис»**, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора Хайдарова Нияза Ралитовича, действующей на основании устава с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2. настоящего договора (именуемое в дальнейшем «**Объект недвижимости**»).

1.2. Характеристики отчуждаемого по настоящему договору Объекта недвижимости:

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для многоквартирной застройки, площадь 12653 кв.м., адрес: Республика Башкортостан, город Уфа, кадастровый номер: 02:55:020614:2455 (далее по тексту – «**Земельный участок**»). Земельный участок принадлежит Продавцу на основании межевания ранее приобретенного земельного участка, о чем сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимость №02:55:020614:2455-02/101/2018-1 от 21.06.2018, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

1.3. Продавец гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемого Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, что передаваемый по настоящему договору Объект недвижимости никому другому не продан, не заложен, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц.

1.4. Земельный участок приобретается под жилищное строительство, осуществляемое в порядке и в соответствии с требованиями действующего законодательства. При заключении настоящего договора Покупатель самостоятельно осуществляет оценку возможности осуществления жилищного строительства на земельном участке.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Стоимость отчуждаемого Объекта недвижимости (цена договора) составляет 70 033000,00 (Семьдесят миллионов тридцать три тысячи) рублей, НДС не облагается. Стоимость Объекта недвижимости определена и согласована сторонами на основании отчета №146/05-2019 об оценке рыночной стоимости земельных участков от 20.05.2019, выполненного независимым оценщиком ИП Мардановой Л.Я.

2.2. Расчеты по настоящему договору в размере 70 033 000,00 (Семьдесят миллионов тридцать три тысячи) рублей между Покупателем и Продавцом производятся с рассрочкой платежа в следующем порядке:

- часть цены Объекта недвижимости в размере 33 000,00 (Тридцать три тысячи) рублей будет оплачена Покупателем Продавцу денежными средствами в срок до 30.06.2019 г., в виде задатка, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по реквизитам, указанным в настоящем договоре, либо, по соглашению сторон, иным, не запрещенным законом способом. Оплата будет подтверждаться финансовыми или иными документами, подтверждающими факт перечисления указанных денежных средств Продавцу;

- оставшаяся часть цены Объектов недвижимости в размере 70 000 000,00 (Семьдесят миллионов) рублей оплачивается Покупателем Продавцу в рассрочку в соответствии с Графиком платежей (приложение №1). При этом Стороны договорились, что Покупатель имеет право произвести расчет досрочно частями или полностью.

Л.Я.

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации кадастра и картографии
по Республике Башкортостан

- Начиная с 01.07.2019 г. на оставшуюся часть цены, за вычетом произведенных Покупателем ежемесячных платежей и задатка в размере 33 000 рублей, начисляются проценты по ставке 5% годовых. Оплата начисленных процентов производится ежемесячно, не позднее последнего числа календарного месяца, за который начисляются проценты, путем их перечисления на расчетный счет Продавца. Оплата будет подтверждаться финансовыми или иными документами, подтверждающими факт перечисления указанных денежных средств Продавцу. Стороны особо оговорили, что до 01.07.2019 года проценты по договору не начисляются и не платятся.

2.3. Стороны договорились, что до окончания расчета за Объекты недвижимости право залога на них у Продавца не возникает, положения ч. 5 ст. 488 ГК РФ о залоге к условиям настоящего договора не применяются

2.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Объекты недвижимости, несет Покупатель.

2.5. Независимо от общей суммы, оплаченной Покупателем по настоящему договору, в случае, если Покупатель два или более раз не исполнил или ненадлежащим образом исполнил обязательство по оплате оставшейся части цены Объектов недвижимости и/или начисленных процентов, Продавец имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке, при этом Покупатель оплачивает Продавцу штраф в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей.

В случае расторжения настоящего договора в соответствии с настоящим пунктом стороны обязаны вернуть друг другу все полученное ими по сделке, при этом Продавец не возвращает Покупателю сумму в размере 3 000 000 (Три миллиона) рублей, которая засчитывается Продавцом в счет оплаты Покупателем штрафа в соответствии с абз.1 п.2.5 настоящего договора, а также сумму задатка в двойном размере, являющейся мерой обеспечения исполнения обязательств.

3. Передача имущества и возникновение права собственности

3.1. Продавец обязан в день подписания настоящего договора передать Покупателю указанное в пункте 1.2. настоящего договора имущество по акту приема-передачи.

3.2. Право собственности на Объект недвижимости, являющийся предметом настоящего договора и указанный в пункте 1.2. настоящего договора, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

3.3. Покупатель после регистрации за ним права собственности вправе изменить вид разрешенного использования, целевое назначение, режим использования Земельного участка.

3.4. Покупатель вправе после регистрации за ним права собственности на Земельный участок сдавать его в аренду на сроки по своему усмотрению.

3.5. Риск случайной гибели или порчи имущества переходит к Покупателю со дня подписания акта приема-передачи.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Объект недвижимости, являющийся предметом настоящего договора и указанный в п. 1.2 настоящего договора по акту приема-передачи.

4.1.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект недвижимости в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить приобретаемый Объект недвижимости в полном объеме в порядке и в сроки, установленные п. 2.2. настоящего договора.

4.2.2. Принять имущество на условиях, предусмотренных настоящим договором.

5. Ответственность

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. За несоблюдение сроков уплаты цены договора Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,02 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Handwritten signature

Handwritten signature

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания и действует до исполнения сторонами своих обязательств по договору.

7. Форс-мажор

7.1 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение либо за ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, военных действий и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Возникшие по настоящему договору споры подлежат разрешению в досудебном порядке. Срок рассмотрения досудебной претензии – 10 дней с момента доставки претензии получателю.

8.2. Все споры и разногласия, возникшие в результате исполнения настоящего договора или в связи с ним, при не достижении взаимного согласия сторон, подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

9. Прочие условия

9.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями сторон и скреплены печатями Сторон.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и третий экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

9.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Продавец	Покупатель
ООО «Риком-инвест» Адрес: 450077, г. Уфа, ул. Ленина, 28 Тел.: 286-35-96 ИНН/КПП 0274169873/ 027401001 ОГРН 1120280040330 р/с 40702810406000001295 В Башкирском отделении № 8598 Сбербанк России г. Уфа к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 Эл. Адрес: rikom.invest@mail.ru	ООО «Аквасейф технолоджис» Адрес: 450003, г. Уфа, с. Нагаево, ул. 65-летия Победы, д. 15 ИНН/КПП 0275085150/027601001 ОГРН 1140280041703 р/с 40702810410000065437 АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
Директор  Г.З. Харрасова	Генеральный директор  Н.Р. Хайдаров

График платежей
к договору купли-продажи №1-КП от 06.06.2019 г.

1. Стоимость Объекта недвижимости, указанного в п.1.2. договора купли-продажи №1-КП от 06.06.2019 г. (далее - Договор), составляет 70 033 000 (Семьдесят миллионов тридцать три тысячи) рублей.
2. Расчеты по Договору в соответствии с условиями п.2.2. осуществляются в следующем порядке:
 - 2.1. Часть цены Объектов недвижимости в размере 33 000,00 (Тридцать три тысячи) рублей будет оплачена Покупателем Продавцу денежными средствами в срок до 30.06.2019 г. в виде задатка.
 - 2.2. Оставшаяся часть цены Объектов недвижимости в размере в размере 70 000 000,00 (Семьдесят миллионов) рублей оплачивается Покупателем Продавцу в рассрочку согласно следующему Графику платежей:

№ платежа	Размер ежемесячного платежа	Срок оплаты не позднее:
1	100 000 руб.	30.07.2019
2	200 000 руб.	30.08.2019
3	200 000 руб.	30.09.2019
4	200 000 руб.	30.10.2019
5	200 000 руб.	30.11.2019
6	200 000 руб.	30.12.2019
7	100 000 руб.	31.01.2020
8	200 000 руб.	28.02.2020
9	200 000 руб.	31.03.2020
10	200 000 руб.	30.04.2020
11	200 000 руб.	31.05.2020
12	68 000 000 руб.	30.06.2020
Итого	70 000 000 руб.	

2.3. Оплата начисленных процентов на сумму оставшейся задолженности производится дополнительно отдельными платежами ежемесячно не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

Продавец	Покупатель
<p>ООО «Риком-инвест» Адрес: 450077, г. Уфа, ул. Ленина, 28 Тел.: 286-35-96 ИНН/КПП 0274169873/ 027401001 ОГРН 1120280040330 р/с 40702810406000001295 в Башкирском отделении № 8598 Сбербанк России г. Уфа р/с 30101810300000000601 БИК 048073601 Эл. Адрес: rikom.invest@mail.ru</p>	<p>ООО «Аквасейф технолоджис» Адрес: 450003, г. Уфа, с. Нагаево, ул. 65-летия Победы, д. 15 ИНН/КПП 0275085150/027601001 ОГРН 1140280041703 р/с 40702810410000065437 АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974</p>



Г.З. Харрасова

Генеральный директор



И.Б. Байдаров

**Акт приема-передачи
к договору купли-продажи №1-КП от 06.06.2019 г.**

г. Уфа

06.06.2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Риком-инвест», именуемый в дальнейшем «**Продавец**», в лице директора Харрасовой Гулшат Зуфаровны, действующей на основании устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Аквасейф технолоджис»**, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора Хайдарова Нияза Ралитовича, действующей на основании устава с другой стороны, вместе именуемые Стороны составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи №1-КП от 06.06.2019 г., Продавец передал, а Покупатель принял в собственность следующее имущество (далее – Объект недвижимости):

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для многоквартирной застройки, площадь 12653 кв.м., адрес: Республика Башкортостан, город Уфа, кадастровый номер: 02:55:020614:2455 (далее по тексту – «Земельный участок»). Земельный участок принадлежит Продавцу на основании межевания ранее приобретенного земельного участка, о чем сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимость №02:55:020614:2455-02/101/2018-1 от 21.06.2018, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан;

2. Стороны подтверждают, что Объект недвижимости передается в удовлетворительном состоянии. Покупатель не имеет претензий к состоянию передаваемого Объекта недвижимости.

3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один из которых находится у Продавца, второй – у Покупателя, третий – в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Продавец	Покупатель
ООО «Риком-инвест» Адрес: 450077, г. Уфа, ул. Ленина, 28 Тел.: 286-35-96 ИНН/КПП 0274169873/ 027401001 ОГРН 1120280040330 р/с 40702810406000001295 В Башкирском отделении № 8598 Сбербанк России г. Уфа к/с 30101810300000000601 БИК 048073601 Эл. Адрес: rikom.invest@mail.ru	ООО «Аквасейф технолоджис» Адрес: 450003, г. Уфа, с. Нагаево, ул. 65-летия Победы, д. 15 ИНН/КПП 0275085150/027601001 ОГРН 1140280041703 р/с 40702810410000065437 АО «Тинькофф Банк» к/с 30101810145250000974 БИК 044525974
Директор 	Генеральный директор 
Г.З. Харрасова	Н.Р. Хайдаров