

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимости и передачи прав и обязанностей по договору
аренды земельного участка

Город Набережные Челны Республики Татарстан,
Восемнадцатое мая две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная группа «АЛЬЯНС», ИНН 1639046730, КПП 163901001, ОГРН 1121674001184, юридический адрес: 423887, РТ, Тукаевский район, с.Ильбухтино, ул. Центральная, д.50, р/с 40702810611000003639 в филиале «Челнинский» ОАО АИКБ «ТАТФОНДБАНК» г. Набережные Челны, к/с 30101810400000000922, БИК 049232922, ОКВЭД 45.21.1, телефон (8552) 38-18-18, в лице генерального директора Яркова Игоря Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная компания «Инсайт-Строй», ИНН/КПП 1650328270/165001001, ОГРН 1161650056457, юридический адрес: 423810 РТ, г.Набережные Челны, пр-кт Московский д.153А оф.6, р/с 40702810511000005517 в ПАО «ТАТФОНДБАНК» г. Набережные Челны, к/с 30101810400000000922, БИК 049232922, в лице **Михалевой Татьяны Олеговны**, действующей на основании Доверенности б/№ от 18 мая 2016 года и Доверенности реестровый номер 16 АА от 17 мая 2016 года, удостоверенной нотариусом Набережночелнинского нотариального округа РТ Бакаевой Тамарой Васильевной, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «**ПОКУПАТЕЛЬ**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора


1. Продавец обязуется в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором, передать в собственность Покупателя следующее недвижимое имущество и имущественные права (далее по тексту совместно именуемые – «Имущество»):

1.1.1. **Производственный корпус - кадастровый номер 16:52:040101:1789** (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004800, площадью 240,7 кв.м., назначение – нежилое, 1-этажный, инв. № 92:430:002:000004800, лит.А, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольникова, д.18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 13 декабря 2012 года серии 16-АМ № 189877, выданным Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ.

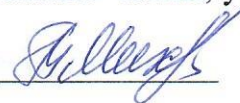
1.1.2. **АБК - кадастровый номер 16:52:040101:1791** (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004810, площадью 45,2 кв.м., назначение – нежилое, 1-этажный, инв. № 92:430:002:000004810, лит.Б, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольникова, д.18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 14 декабря 2012 года серии 16-АМ № 233214, выданным Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ, именуемый в дальнейшем «Имущество».

1.1.3. **Склад - кадастровый номер 16:52:040101:1694** (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004820, площадью 319 кв.м., назначение – нежилое, 1-этажный, инв. № 92:430:002:000004820, лит.Д, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул.

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



Раскольников, д.18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 14 декабря 2012 года серии 16-АМ № 233210, выданным Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ.

1.1.4. **Право аренды сроком до 16 октября 2050 года на земельный участок кадастровый номер 16:52:040101:5 (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004820, площадью 9730 кв.м., земли населенных пунктов, под многоэтажную жилую застройку, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольников, д.18, права и обязанности ООО «Топаз» возникли на основании договора аренды земельного участка №3838-А3 от 21 октября 2013 года, заключенного с Исполнительным комитетом муниципального образования города Набережные Челны, прошедшего государственную регистрацию 09 декабря 2013 года и переданные ООО «ФСГ «АЛЬЯНС» по договору купли-продажи недвижимости и передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 30 июня 2014 года, прошедшего государственную регистрацию 29 июля 2014 года.**

На указанном земельном участке располагаются объекты, поименованные в пунктах 1.1.1-1.1.3, а так же имеются передаваемые в составе земельного участка два незарегистрированных временных сооружения, используемых как помещения КПП, а так же бетонное ограждение по периметру части земельного участка. Помимо перечисленных, на земельном участке не имеется иных объектов, в том числе временных, некапитальных, незавершенных.


План земельного участка (из состава кадастровой выписки о земельном участке кадастровый номер 16:52040101:5 на 20 сентября 2013 года) подписывается уполномоченными представителями сторон, прилагается к договору и является его неотъемлемой частью (**Приложение №1** к настоящему договору).

Продавец передает в полном объеме, а Покупатель принимает все права и обязанности по договору аренды земельного участка №38383-А3 от 21 октября 2013 года (далее по тексту – «Договор аренды») с момента государственной регистрации настоящего договора до окончания срока действия договора аренды.

1.2. Покупатель как новый арендатор является также полным правопреемником всех прав и обязанностей Продавца как арендатора, возникших в отношении указанного земельного участка, и связанных с его освоением и использованием, в том числе, но не исключительно, обязательств эксплуатационного, градостроительного и земельного характера, в том числе по технологическому (техническому) подключению электроэнергии, водоснабжению и канализации, теплоснабжению, газоснабжению, договорам поставки и подряда (при этом перевода долга Продавца на Покупателя не происходит).

1.3. Продавец, подписывая настоящий договор, гарантирует Покупателю, что до момента заключения настоящего договора Имущество и земельный участок никому не проданы, не подарены, не заложены, и он не распорядился ими иным образом, в споре и/или под арестом (запрещением) не состоят, у Продавца отсутствуют неисполненные обязательства либо признаки несостоятельности, а так же не возникнут в случае отчуждения Имущества и передачи права аренды, у Продавца отсутствуют любые иные обременения Имущества правами и имущественными притязаниями третьих лиц, судебных и иных споров, влияющих на заключение настоящего договора, не имеется, арестов, ограничений, запрещений на права, Имущество и земельный участок не имеется, Продавец

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



подтверждает надлежащее исполнение договора аренда перед арендодателем (Исполком МО г.Набережные Челны) и отсутствие задолженности по арендным платежам по состоянию на момент заключения настоящего договора, а так же гарантирует, что Имущество не будет продано, подарено, заложено третьими лицам и, что он не распорядится Имуществом каким-либо другим образом в нарушение законных прав и интересов Покупателя.

1.4. Имущество передается с относящимися к нему и предназначенными для его обслуживания принадлежностями, включая ограждение (бетонный забор по периметру части земельного участка), 2 (два) незарегистрированных временных сооружения, используемых как помещения КПП, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства принадлежности, передаваемые в составе Имущества земельного участка.

1.5. Покупатель ознакомлен с состоянием Имущества: инженерные коммуникации отсутствуют; износ АБК, Производственного корпуса, склада и имеющиеся разрушения данных объектов представляют потенциальную опасность, исключая возможность их использования в качестве объектов недвижимости, проведение капитального ремонта и реконструкции объектов экономически и технически нецелесообразно. Ввиду целесообразности сноса Имущества и заинтересованности более в земельном участке Покупатель претензий к Продавцу по состоянию Имущества не имеет.

2. Обязанности сторон.

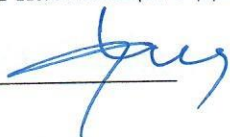
2.1. Продавец обязуется в момент заключения настоящего договора передать, а Покупатель принять Имущество в собственность, включая права и обязанности на земельный участок по договору аренды по акту приема-передачи (**Приложение №2** к настоящему договору).

Вместе с Имуществом Продавец обязан передать Покупателю имеющуюся техническую документацию, в ее составе: свидетельства о государственной регистрации права собственности, выписки из технического паспорта, и другую документацию, относящуюся к Имуществу и эксплуатации коммуникаций в вышеназванном Имуществе (электроэнергия, отопление, канализация и т.д.), оригинал договора аренды на земельный участок, а так же представить в регистрирующий орган все необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество и регистрации перехода прав арендатора по договору аренды на Покупателя в количестве, составе и виде, достаточных для Набережночелнинского отдела Управления Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ.

2.2. обязанность по вручению арендодателю по договору аренды (Исполком МО г.Набережные Челны) соответствующего уведомления о передачи прав и обязанностей по настоящему договору в день его заключения возлагается на Продавца, указанное уведомление с отметкой о вручении передается Покупателю для целей проведения государственной регистрации.

2.3. Продавец и Покупатель обязуются обеспечить передачу настоящего договора и всех требуемых документов, совершение иных действий для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество и права аренду на земельный участок в течение 2 (двух) рабочих дней с момента заключения настоящего договора.

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



В любом случае государственная регистрация перехода прав к Покупателю должна быть завершена до 18 июля 2016 года. В случае вынесения сообщения о приостановлении либо отказа регистрирующего органа в государственной регистрации перехода прав к Покупателю, Продавец и Покупатель обязуются незамедлительно принять все необходимые и достаточные меры для устранения причин, послуживших основанием для отказа или приостановления.

2.4. Ответственность за сохранность Имуущества, риск случайной гибели, обязательства по выполнению всех существующих санитарных, противопожарных и других норм в отношении Имуущества переходят от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации настоящего договора.

2.5. Бремя содержания, а так же риск случайной гибели или порчи отчуждаемого Имуущества переходит на Покупателя с момента государственной регистрации настоящего договора.

2.6. Продавец принимает на себя обязательство не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации по настоящей сделке расторгнуть договоры с организациями, оказывающими коммунальные услуги для эксплуатации Имуущества, иные договоры либо передать права и обязанности Покупателю, расторгнуть договоры с арендаторами помещений, а также удалить с территории отчуждаемых объектов и земельного участка любое имущество, не относящееся к предмету настоящего договора.

3. Порядок расчетов и исполнения принятых обязательств.

3.1. Имуущество продается по совокупной цене 3 030 000,00 (три миллиона тридцать тысяч) рублей, расчет НДС 18% - в общей сумме 59 400, 00 рублей, при этом стоимость каждого объекта определена соглашением сторон в следующем размере:

- производственный корпус -160 000,00 рублей, НДС 18% - 28 800,00 рублей,
- АБК - 60 000,00 рублей, НДС 18% - 10 800,00 рублей,
- Склад - 110 000,00 рублей, НДС 18% - 19 800,00 рублей,
- Право аренды сроком на 49 лет на земельный участок кадастровый номер 16:52:040101:5 - 2 710 000 рублей (в указанную стоимость входит также стоимость бетонного ограждения по периметру части земельного участка и двух незарегистрированных временных сооружений, используемых как помещения КПП), НДС не облагается.

3.2. Покупатель уплачивает Продавцу цену договора не позднее 2 (двух) дней с момента заключения настоящего договора перечислением на расчетный счет Продавца.


4. Прочие условия.

4.1. Расходы, связанные со сбором документов, государственной регистрацией перехода права собственности на Имуущество, в том числе оплата государственной пошлины, возлагаются на Покупателя.

4.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

4.3. Стороны гарантируют, что настоящий договор заключен не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



настоящий договор не является кабальной сделкой, а также у сторон отсутствуют прочие основания, влекущие признание настоящей сделки недействительной.

4.4. Настоящий договор действует до полного исполнения обязательств сторонами.

4.5. Настоящий договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один – регистрирующего органа.

Адреса и подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ

Стригов Игорь Александрович

ПОКУПАТЕЛЬ

Михалева Татьяна Александровна

От Продавца
Генеральный директор
ООО «ФСГ «Альянс»



От Покупателя
ООО «ФСК «Инсайт-Строй»
Михалева Т.О.



ПРОДАВЕЦ

Стригов

ПОКУПАТЕЛЬ

Михалева

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа 16
Произведена государственная регистрация
права собственности на Склад
Дата регистрации «20» июня 2016
Номер регистрации 16-16/031-16/099/004/2016-4076/2

Регистратор Лысенко А.В.
(ФИО) _____ (подпись)



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа 16
Произведена государственная регистрация
права собственности на Производственный корпус
Дата регистрации «20» июня 2016
Номер регистрации 16-16/031-16/099/004/2016-4077/2

Регистратор Лысенко А.В.
(ФИО) _____ (подпись)



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа 16
Произведена государственная регистрация
права собственности на АБК
Дата регистрации «20» июня 2016
Номер регистрации 16-16/031-16/099/004/2016-4083/2

Регистратор Лысенко А.В.
(ФИО) _____ (подпись)



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Татарстан
Номер регистрационного округа 16
Произведена государственная регистрация
договора передачи прав и обязанностей по договору
аренды
Дата регистрации «20» июня 2016
Номер регистрации 16-16/031-16/099/004/2016-4085/2

Регистратор Лысенко А.В.
(ФИО) _____ (подпись)



Всего пронумеровано
планируемых документов
всего
Регистратор
Подпись



Приложение
к Договору купли-продажи
недвижимости от 18 мая 2016 года

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

Город Набережные Челны Республики Татарстан,
Восемнадцатое мая две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная группа «АЛЬЯНС», ИНН 1639046730, КПП 163901001, ОГРН 1121674001184, юридический адрес: 423887, РТ, Тукаевский район, с.Ильбухтино, ул. Центральная, д.50, р/с 40702810611000003639 в филиале «Челнинский» ОАО АИКБ «ТАТФОНДБАНК» г. Набережные Челны, к/с 30101810400000000922, БИК 049232922, ОКВЭД 45.21.1, телефон (8552) 38-18-18, в лице генерального директора Яркова Игоря Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ПРОДАВЕЦ**», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная компания «Инсайт-Строй», ИНН/КПП 1650328270/165001001, ОГРН 1161650056457, юридический адрес: 423810 РТ, г.Набережные Челны, пр-кт Московский д.153А оф.6, р/с 40702810511000005517 в ПАО «ТАТФОНДБАНК» г. Набережные Челны, к/с 30101810400000000922, БИК 049232922, в лице **Михалевой Татьяны Олеговны**, действующей на основании Доверенности б/№ от 18 мая 2016 года и Доверенности реестровый номер 16 АА от 17 мая 2016 года, удостоверенной нотариусом Набережночелнинского нотариального округа РТ Бакаевой Тамарой Васильевной, с другой стороны, составили настоящий акт во исполнение договора купли-продажи о нижеследующем:

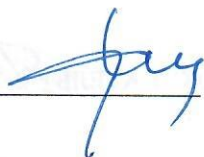
1. Продавец продал, а Покупатель купил следующее имущество –

1.1.1. **Производственный корпус - кадастровый номер 16:52:040101:1789** (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004800, площадью 240,7 кв.м., назначение – нежилое, 1-этажный, инв. № 92:430:002:000004800, лит.А, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольниковы, д.18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 13 декабря 2012 года серии 16-АМ № 189877, выданным Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ.

1.1.2. **АБК - кадастровый номер 16:52:040101:1791** (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004810, площадью 45,2 кв.м., назначение – нежилое, 1-этажный, инв. № 92:430:002:000004810, лит.Б, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольниковы, д.18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 14 декабря 2012 года серии 16-АМ № 233214, выданным Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ, именуемый в дальнейшем «Имущество».

1.1.3. **Склад - кадастровый номер 16:52:040101:1694** (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004820, площадью 319 кв.м., назначение – нежилое, 1-этажный, инв. № 92:430:002:000004820, лит.Д, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольниковы, д.18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 14 декабря 2012 года серии 16-АМ № 233210,

ПРОДАВЕЦ



ПОКУПАТЕЛЬ



выданным Управлением Федеральной государственной службы регистрации, кадастра и картографии по РТ.

1.1.4. Право аренды сроком до 16 октября 2050 года на земельный участок кадастровый номер 16:52:040101:5 (16:52:04 01 01:0005:92:430:002:000004820, площадью 9730 кв.м., земли населенных пунктов, под многоквартирную жилую застройку, адрес: РТ, г.Набережные Челны, ул. Раскольникова, д.18.

2. Продавец по настоящему акту Имущество передал, а Покупатель принял указанное Имущество полностью в состоянии, соответствующем условиям договора купли-продажи.

3. Покупатель с состоянием передаваемого Имущества ознакомлен, расчеты между сторонами по указанному договору произведены в полном объеме, стороны взаимных претензий не имеют.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи недвижимости.

ПРОДАВЕЦ

Ступов Игорь Михайлович

ПОКУПАТЕЛЬ

Михалева Светлана Александровна

От Продавца
Генеральный директор
ООО «ФСГ «Альянс»

[Signature]

От Покупателя
ООО «ФСГ «Инсайт-Строй»
Михалева С.О.



ПРОДАВЕЦ

[Signature]

ПОКУПАТЕЛЬ

[Signature]