



52 А А 3324628

**ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ
ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ
УЧАСТОК
С ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ
НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Город Нижний Новгород, десятого октября две тысячи семнадцатого года.

Мы, гр. **Абрамов Александр Александрович**, 26 января 1986 года рождения, место рождения: гор. Горький, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 22 05 661239, выданный Отделом внутренних дел Приокского района города Нижнего Новгорода 07 февраля 2006 года, код подразделения 522-006, зарегистрирован по месту жительства по адресу: город Нижний Новгород, улица Горная, дом 17, квартира 22, именуемый в дальнейшем "ПРОДАВЕЦ", с одной стороны.

и Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 5257145631, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1145257003022, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 52 №005320948, дата государственной регистрации: 22 мая 2014 года, наименование регистрирующего органа: ИФНС России по Канавинскому району города Нижнего Новгорода, код причины постановки на учет (КПП): 526001001, адрес юридического лица: город Нижний Новгород, улица Яблонева, дом 28, литера П, комната 102/4, место нахождения юридического лица: город Нижний Новгород, улица Яблонева, дом 28, литера П, комната 102/4, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: ИФНС по Канавинскому району города Нижнего Новгорода, дата регистрации: 22 мая 2014 года, в лице **Директора Белова Петра Геннадьевича**, 30 марта 1974 года рождения, место рождения: гор. Армавир Краснодарского края, гражданство: РФ, пол: мужской, паспорт 22 13 082043, выданный Отдел УФС России по Нижегородской области в Советском районе гор. Нижнего Новгорода 02 ноября 2013 года, код подразделения 522-007, зарегистрированного по месту жительства по адресу: город Нижний Новгород, улица им. С.Четверикова, дом 7, квартира 1, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "ПОКУПАТЕЛЬ", с другой стороны, совместно именуемые "СТОРОНЫ",

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Я, Абрамов Александр Александрович, продал Обществу с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР" принадлежащие мне 2/5 (две пятые) доли в праве общей долевой собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК площадью 4802 (четыре тысячи восемьсот два) кв.м с кадастровым номером № 52:18:0070181:63, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). и размещенные на нем 2/5 (две пятые) доли в праве общей долевой собственности на ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, общей площадью 869 (восемьсот шестьдесят девять) кв.м. с кадастровым номером 52:18:0000000:11259, находящиеся по адресу: Нижегородская область, город Нижний Новгород, Советский район, проспект Гагарина, за Дворцом Спорта.

1.2. Указанные 2/5 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок принадлежат Абрамову Александру Александровичу на основании договора купли-продажи, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью "Энерго Инжиниринг" и гр. Абрамовым Александром Александровичем 01 июля 2016 года, совершенного в простой письменной форме.

Право общей долевой собственности, доля в праве 2/5, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14 июля 2017 года сделана запись регистрации № 52:18:0070181:63-52/125/2017-4, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 14 июля 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

1.3. Указанные 2/5 доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства принадлежат Абрамову Александру Александровичу на основании договора купли-продажи, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью "Энерго

г. Нижний-

-Новгород

Инжиниринг" и гр. Абрамовым Александром Александровичем 01 июля 2016 года, совершенного в простой письменной форме.

Право общей долевой собственности, доля в праве 2/5, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 14 июля 2017 года сделана запись регистрации № 52:18:0000000:11259-52/125/2017-4, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной 14 июля 2017 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

2. ПЛАТА ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 5802784 (пять миллионов восемьсот две тысячи семьсот восемьдесят четыре) рубля 82 копейки, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 52/128/02/2017-142817, выданной 05 октября 2017 года Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Нижегородской области. Кадастровая стоимость отчуждаемой доли в праве общей долевой собственности на земельный участок составляет 2321113 (два миллиона триста двадцать одну тысячу сто тринадцать) рублей 93 копейки.

2.2. Стоимость объекта незавершенного строительства составляет 11793000 (одиннадцать миллионов семьсот девяносто три тысячи) рублей 00 копеек, что подтверждается Отчетом № 822/2017 об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства, общей площадью 869 кв.м., адрес объекта: Нижегородская область, г. Нижний Новгород, Советский район, просп. Гагарина, за Дворцом спорта, составленным 06 октября 2017 года ООО "Экспертный центр "Норматив". Стоимость отчуждаемой доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства составляет 4717200 (четыре миллиона семьсот семнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек.

2.3. Стороны оценивают указанную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок в 5986000 (пять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства - в 5918000 (пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек, общая сумма оценки составляет 11904000 (одиннадцать миллионов девятьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек.

Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР" в лице директора, Белова Петра Геннадьевича в соответствии с Решением № 18 Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР" от 04 октября 2017 года купило у Абрамова Александра Александровича указанную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок и долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства за 11904000 (одиннадцать миллионов девятьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек, из них долю в праве общей долевой собственности на земельный участок за - 5986000 (пять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек, долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства - за 5918000 (пять миллионов девятьсот восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек.

2.4. Расчет между сторонами будет произведен следующим образом:

2.4.1. Стоимость доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в размере 5 918 000 руб. оплачивается по следующему Графику:

- 2 000 000 (Два миллиона) рублей Покупатель оплачивает после подписании настоящего Договора в день подписания настоящего Договора;

- 2 000 000 (Два миллиона) рублей Покупатель оплачивает в течение 1 банковского дня со дня регистрации права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства за Покупателем;

- 1 918 000 руб. (Один миллион девятьсот восемнадцать тысяч) рублей Покупатель оплачивает до 07 ноября 2017 г. включительно.

2.4.2. Стоимость Земельного участка в размере 5 986 000 (Пять миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей оплачивается Покупателем в течении 5 (пяти) дней с даты регистрации права общей долевой собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области.

2.5. Проценты на сумму оплаты по Договору не начисляются и не уплачиваются.

2.6. Все расчеты по Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ по следующим реквизитам:

БАНК получателя: АО КБ «Ассоциация»

КПП 526001001 ИНН 5253004326 БИК 042282751 к/с 30101810100000000751 Счет получателя № 42301810100009904575

Получатель: Абрамов Александр Александрович.

г.Нижний-

-Новгород

2.7. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога на указанные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства у Абрамова Александра Александровича не возникает.

2.8. Сторонам разъяснен п.2 ст. 170 Гражданского Кодекса Российской Федерации о ничтожности сделки в ситуации, когда стороны фактически совершают сделку на иных условиях чем те, которые указаны в содержании договора.

Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены и истинных намерений, они самостоятельно несут риск применения последствий недействительности ничтожной сделки, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

3. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ.

3.1. ПРОДАВЕЦ заверяет ПОКУПАТЕЛЯ, что до заключения настоящего Договора вышеуказанные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены, на момент подписания настоящего Договора не имеет задолженности по коммунальным платежам по вышеуказанным долям в праве общей долевой собственности на земельный участок и доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

3.2. Стороны при заключении настоящего договора в присутствии нотариуса дают друг другу заверения, что в их отношении их не возбуждена процедура банкротства.

3.3. Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений, или уплатить предусмотренную договором неустойку (ст. 431.2 ГК РФ).

3.4. Согласие Абрамовой Анастасии Евгеньевны, супруги Абрамова Александра Александровича, удостоверенное Веселовой Любовью Александровной, нотариусом города областного значения Нижнего Новгорода 04 октября 2017 года по реестру N 4-343, на отчуждение согласно ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации имеется.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. ПРОДАВЕЦ обязуется:

4.1.1. Предоставить ПОКУПАТЕЛЮ все необходимые сведения и информацию, связанную с продаваемыми долями в праве общей долевой собственности на земельный участок и долями в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, в том числе сведения о недостатках.

4.1.2. Оплачивать коммунальные платежи до дня фактической передачи вышеуказанных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

4.2. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

4.2.1. Оплатить покупку вышеуказанных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства по цене, указанной в п. 2.3 настоящего Договора в соответствии с параграфом 2 настоящего Договора.

4.2.2. Оплачивать коммунальные платежи начиная со дня, следующего за днем фактической передачи вышеуказанных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и долей в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

4.2.3. Представить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 календарного дня с момента подписания настоящего Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае передачи ПРОДАВЦОМ ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства не соответствующим условиям договора купли-продажи о качестве, применяются правила статьи 475 ГК РФ.

ПРОДАВЕЦ отвечает за недостатки вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, если ПОКУПАТЕЛЬ докажет, что эти недостатки возникли до передачи их ПОКУПАТЕЛЮ или по причинам, возникшим до этого момента (ст. 476 ГК РФ).

СТОРОНЫ по взаимному соглашению установили, что ПОКУПАТЕЛЬ вправе предъявить требования, связанные с недостатками вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, при условии, что они обнаружены в пределах одного года со дня их передачи по передаточному акту (ст. 477 ГК РФ).

5.3. За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 2.4. настоящего Договора, ПРОДАВЕЦ вправе потребовать от ПОКУПАТЕЛЯ уплатить неустойку (пени) в размере 1 процента от неуплаченной суммы Договора (п. 2.3. настоящего Договора) за каждый день просрочки.

5.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 1 (одного) рабочего дня уведомить об этом другую Сторону.

6.3. Документ, выданный государственным или муниципальным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 10 рабочих дней, то каждая сторона вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом.

Претензия направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;

- курьерской доставкой. В этом случае факт получения претензии подтверждается распиской, которая должна содержать наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ.

Претензия влечет гражданско-правовые последствия для Стороны, которой направлена, с момента ее доставки указанной Стороне или ее представителю. Такие последствия возникают и в случае, когда претензия не была вручена адресату по зависящим от него обстоятельствам.

Претензия считается доставленной, если она:

- поступила адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не была вручена или адресат не ознакомился с ней;

- доставлена по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если последний не находится по такому адресу.

7.3. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

7.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения претензии.

7.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 7.4 Договора, спор передается в суд в соответствии с законодательством.

-Новгород

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Право собственности на указанные доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства возникает у Общества с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР" с момента регистрации перехода права общей долевой собственности в органе регистрации прав.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть нотариально удостоверены. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Содержание статей 167, 209, 223, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом сторонам разъяснено.

8.4. Расходы по заключению настоящего договора и регистрации перехода права общей долевой собственности на вышеуказанные объекты недвижимости оплачивает Общество с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР".

8.5. Настоящий договор прочитан вслух и 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.

8.6. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства при подписании настоящего Договора СТОРОНЫ составляют в обязательном порядке передаточный акт.

Обязательство ПРОДАВЦА передать вышеуказанную долю в праве общей долевой собственности на земельный участок и вышеуказанную долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства ПОКУПАТЕЛЮ считается исполненным с момента подписания СТОРОНАМИ передаточного акта.

8.7. ПОКУПАТЕЛЬ несет риск случайной гибели и случайного повреждения вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и вышеуказанной доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства с момента подписания передаточного акта.

8.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города областного значения Нижнего Новгорода Веселовой Л.А. по адресу: город Нижний Новгород, улица Большая Печёрская, дом 26, помещение П204, по экземпляру выдается Обществу с ограниченной ответственностью "СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "АНДОР" в лице директора Белова Петра Геннадьевича и Абрамову Александру Александровичу.

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

продавец

Абрамов Александр Александрович

покупатель

Белов Петр Геннадьевич

Российская Федерация

Город Нижний Новгород

Десятого октября две тысячи семнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Веселовой Любовью Александровной, нотариусом города областного значения Нижнего Новгорода.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре № 1-1094.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 20000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 4500 руб. 00 коп.

Л.А. Веселова

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
Номер регистрационного округа 52
г. Н. Новгород
Проведена государственная регистрация
права собственности на земель
Дата регистрации 12.10.11
Номер регистрации 52/18/0070781:63-52/нч/рст-7
Регистратор Гурьевов В.И.
Подпись _____

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
Номер регистрационного округа 52
г. Н. Новгород
Проведена государственная регистрация
права
собственности на объект н.ср
Дата регистрации 12.10.11
Номер регистрации 52/18/0000000:11259-52/нч/рст-7
Регистратор Гурьевов В.И.
Подпись _____

Итого пронумеровано
прошнуровано, скреплено
подписью и печатью
Три

Нотариус _____

