

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

*Город Тюмень Тюменской области
Пятнадцатое августа две тысячи двадцать третьего года*

Акционерное общество «Тюменское проектно-промышленно-агростроительное объединение «Тюменьагропромстрой», в лице Генерального директора Шустова Юрия Николаевича, действующего на основании Устава, а также Протокола № 2 счетной комиссии об итогах голосования акционеров и их полномочных представителей на годовом общем собрании акционеров АО «Тюменьагропромстрой» от 26.04.2017 г. и Протокола № 2 счетной комиссии об итогах голосования акционеров и их полномочных представителей на годовом общем собрании акционеров АО «Тюменьагропромстрой» от 27.05.2021г., именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «СОВЕРЕН», в лице Директора Ошуркова Дмитрия Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые «Стороны», полностью осознавая свои действия, заключили настоящий Договор купли-продажи недвижимого имущества (далее- Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать (продать) в собственность Покупателя нежилые помещения, расположенные в Здании с кадастровым номером 72:23:0216005:5235, количество этажей-5, по адресу (местоположение): Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 78, а также доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено Здание, а именно:

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7545, общей площадью 512,1 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 1, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 78, номера на поэтажном плане: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16а, 17, 32, 33, 44, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7545-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7552, общей площадью 201,1 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 1, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 78, номера на поэтажном плане: 21, 22, 22а, 22б, 23, 23а, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 45, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7552-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:4371, общей площадью 10,9 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 1, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ленина, 78, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:4371-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7553, общей площадью 279,6 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 2, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 78, номера на поэтажном плане: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 38, 39, 40, 41, 42, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7553-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7554, общей площадью 11,6 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 2, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 78, номера на поэтажном плане: 15, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7554-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7555, общей площадью 374,3 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 2, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, 78, номера на поэтажном плане: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 43, 49, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7555-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

Продавец

Покупатель

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7556, общей площадью 254,7 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 3, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номера на поэтажном плане: 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7556-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7557, общей площадью 371,4 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 3, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номера на поэтажном плане: 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7557-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7558, общей площадью 5 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 3, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номера на поэтажном плане: 6, 36, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7558-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7559, общей площадью 11,3 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 3, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номера на поэтажном плане: 18, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7559-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7546, общей площадью 265 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 4, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номера на поэтажном плане: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7546-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7550, общей площадью 374,9 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 4, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номера на поэтажном плане: 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 43, 44 право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7550-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7547, общей площадью 11,3 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 4, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номер на поэтажном плане: 15, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7547-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7549, общей площадью 3,9 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 4, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номер на поэтажном плане: 36, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7549-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7548, общей площадью 4,7 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 4, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номер на поэтажном плане: 35, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7548-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:5240, общей площадью 100,1 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 5, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ленина,78, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:5240-72/050/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:5242, общей площадью 31,7 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 5, местоположение: Тюменская область, г. Тюмень, ул. Ленина,78, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:5242-72/052/2023-1 от 04.08.2023;

- помещение, кадастровый номер: 72:23:0216005:7551, общей площадью 3,9 кв.м., назначение: нежилое, этаж № 5, местоположение: Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина,78, номер на поэтажном плане: 36, право собственности подтверждается записью ЕГРН 72:23:0216005:7551-72/041/2023-1 от 04.08.2023;

- доля в размере 18082/203200 в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный (местоположение): Тюменская область, город Тюмень,

улица Ленина 78, кадастровый номер 72:23:0216005:247, площадью 2032+/-9 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – занятого нежилым зданием и необходимого для его использования. Запись о регистрации права собственности 72-72-01/048/2014-382 от 30.04.2014;

- доля в размере 149436/203200 в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный (местоположение): Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина 78, кадастровый номер 72:23:0216005:247, площадью 2032+/-9 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – занятого нежилым зданием и необходимого для его использования. Запись о регистрации права собственности 72-72-01/302/2012-122 от 04.09.2012;

Согласно п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009г. Стороны признают, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр).

Согласно п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009 г., при переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это. Доля Продавца в праве общей долевой собственности на общее имущество, находящееся в нежилом здании, составляет 8306/10000.

(далее именуемое по тексту – «Недвижимое имущество»).

1.2. В рамках ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации Продавец гарантирует и заверяет Покупателя об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, а именно:

1.2.1. К дате подачи (пункт 3.2. подпункт 3.2.3. Договора) настоящего Договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, все обременения и ограничения прав на недвижимое имущество, в том числе запрет на совершение регистрационных действий будут сняты.

1.2.2. К дате подачи (пункт 3.2. подпункт 3.2.3. Договора) настоящего Договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, недвижимое имущество не будет заложено, состоять в споре, под арестом и запретом, на него не будет обращено взыскание, будет свободно от любых прав третьих лиц, за исключением права краткосрочной аренды (перечень арендаторов Продавец укажет в Акте приема-передачи недвижимого имущества).

1.2.3. Не существует законодательных, подзаконных нормативных и индивидуальных актов, локальных документов, запрещающих Продавцу или ограничивающих его право заключать и исполнять настоящий Договор;

1.2.4. Подписывая настоящий Договор, Продавец имеет все необходимые одобрения, разрешения органов управления Общества на совершение сделки, учитывая, что данный Договор является для Продавца крупной сделкой. Продавец подтверждает, что Протокол общего собрания акционеров Акционерного общества «Тюменское проектно-промышленно-агростроительное объединение «Тюменьагропромстрой» от 22 июня 2023 г. (далее- Протокол) легитимный и распространяет свое действие на предмет настоящего Договора. Продавец обязуется предоставить Протокол в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в день подачи настоящего Договора для государственной регистрации перехода права собственности в орган регистрации прав.

Лицо, подписывающее (заключающее) настоящий Договор от имени и по поручению Продавца на день подписания (заключения) имеет все необходимые для такого подписания полномочия и занимает должность, указанную в преамбуле настоящего Договора;

1.2.5. Является надлежащим образом учрежденным и зарегистрированным юридическим лицом;

Продавец



Покупатель



1.2.6. Исполнительный орган Продавца находится и осуществляет функции управления по месту нахождения (регистрации) юридического лица;

1.2.7. Продавец в соответствии с законодательством страны его регистрации (или иным применимым законодательством) не объявлен банкротом или неплатежеспособным, и в отношении него не начата процедура ликвидации, а также в отношении Продавца отсутствовали признаки банкротства на протяжении 3 (трех) лет до даты заключения настоящего договора.

1.2.8. У Продавца отсутствуют (будут отсутствовать к дате подачи настоящего договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав) неисполненные обязательства (как денежные, так и не денежные) перед третьими лицами.

1.2.9. Уплачивает все налоги и сборы в соответствии с действующим законодательством РФ, а также ведет и своевременно подает в налоговые и иные государственные органы налоговую, статистическую и иную отчетность, в соответствии с действующим законодательством РФ и не имеет задолженности по оплате налогов и иных обязательных платежей, предусмотренных действующим законодательством РФ;

1.2.10. Все операции Продавца по настоящему Договору полностью и корректно отражены в первичной документации Продавца, в бухгалтерской, налоговой, статистической и любой иной отчетности, обязанность по ведению которой возлагается на Продавца;

1.2.11. Отсутствуют основания для признания настоящего договора недействительным или незаключенным. Продавец предоставил всю полную действительную информацию и документы для Покупателя, имеющие отношение к настоящему Договору (недвижимому имуществу, движимому имуществу), не искажил никаких данных в отношении недвижимого имущества, движимого имущества, отсутствуют судебные споры как в отношении Продавца, так и недвижимого имущества, движимого имущества и в будущем нет оснований для возникновения таких споров, права Продавца на недвижимое имущество, движимое имущество никем ранее не оспаривалось и не может быть оспорено.

1.2.12. Оплатил (оплатит к дате подачи настоящего договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав) услуги, потребленные в связи с владением и пользованием недвижимым имуществом (в том числе ресурсоснабжающим организациям, поставщикам и т.д.), уплатил установленные налоги и сборы до момента государственной регистрации перехода права собственности.

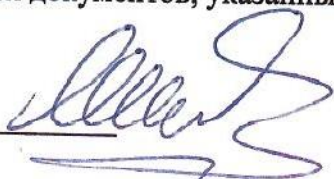
1.2.13. Не заключал с третьими лицами каких-либо договоров (соглашений), не оформлял односторонних обязательств, результатом исполнения которых (договоров, соглашений, односторонних обязательств) явится невозможность передачи недвижимого имущества в собственность Покупателя (в т.ч. регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество), в том числе выполнил условия пункта 2.1. Предварительного договора купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 11 апреля 2023 г.

1.2.14. Отсутствуют незаконные изменения (реконструкция, иное) в отношении недвижимого имущества, технические параметры недвижимого имущества соответствуют технической документации, Недвижимое имущество не может быть признано самовольной постройкой. Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером: 72:23:0216005:247 на законных основаниях;

1.2.15. Движимое имущество, передаваемое в составе недвижимого имущества, не находится в залоге, на него не обращено взыскание, нет оснований для изъятия передаваемого имущества у Покупателя третьими лицами.

1.2.16. Соблюдено право преимущественного выкупа другими собственниками, что должно быть документально подтверждено Продавцом (если такой порядок требуется в соответствии с нормами действующего законодательства РФ).

1.2.17. К дате подачи (пункт 3.2. подпункт 3.2.3. Договора) настоящего Договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав предоставить Покупателю подлинные выписки из ЕГРН в отношении недвижимого имущества без обременений и ограничений прав на недвижимое имущество, в том числе запрета на совершение регистрационных действий, а также копии всех документов, указанных в пункте



3.2., подпункте 3.2.1. настоящего Договора (подлинники передаются одновременно с подписанием акта приема-передачи недвижимого имущества).

1.2.18. В случае нарушения Продавцом заявлений (заверений) и гарантий, указанных в пункте 1.2. настоящего Договора, Продавец обязуется компенсировать Покупателю убытки (реальный ущерб и упущенную выгоду), понесенные Покупателем вследствие нарушения указанных в настоящем Договоре гарантий и заверений, кроме того, Покупатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке. Договор будет считаться прекращенным по истечении 10 (десяти) дней с момента направления Покупателем уведомления по адресу Продавца, указанному в Разделе 7 настоящего Договора. Продавец не вправе предъявлять Покупателю какие-либо претензии и убытки, связанные с расторжением Договора по инициативе Покупателя. При этом, Продавец обязан вернуть Покупателю полную стоимость недвижимого имущества, уплаченную по настоящему Договору, и возместить причинные убытки.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Общая цена Договора составляет **119 000 000 (сто девятнадцать миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается, за все недвижимое имущество, поименованное в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе:**

- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7545, составляет 19 800 000 (девятнадцать миллионов восемьсот тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7552, составляет 7 780 000 (семь миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:4371, составляет 420 000 (четыреста двадцать тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7553, составляет 8 290 000 (восемь миллионов двести девяносто тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7554, составляет 350 000 (триста пятьдесят тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7555, составляет 11 100 000 (одиннадцать миллионов сто тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7556, составляет 7 650 000 (семь миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7557, составляет 11 200 000 (одиннадцать миллионов двести тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7558, составляет 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7559, составляет 300 000 (триста тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7546, составляет 7 850 000 (семь миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7550, составляет 11 100 000 (одиннадцать миллионов сто тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7547, составляет 335 000 (триста тридцать пять тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7549, составляет 115 000 (сто пятнадцать тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7548, составляет 133 000 (сто тридцать три тысячи) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:5240, составляет 6 380 000 (шесть миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:5242, составляет 2 020 000 (два миллиона двадцать тысяч) рублей;
- стоимость помещения, кадастровый номер: 72:23:0216005:7551, составляет 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей;

Продавец _____

Покупатель _____

- стоимость доли в размере 18082/203200 в праве общей долевой собственности на земельный участок, кадастровый номер 72:23:0216005:247, составляет 2 527 000 (два миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей;

- стоимость доли в размере 149436/203200 в праве общей долевой собственности на земельный участок, кадастровый номер 72:23:0216005:247, составляет 21 250 000 (двадцать один миллион двести пятьдесят тысяч) рублей;

В стоимость недвижимого имущества входит стоимость движимого имущества, неотделимых улучшений недвижимого имущества, а также любого имущества, в том числе находящегося на земельном участке, как поименованного в настоящем и основном договоре или акте приема-передачи к нему, так и не поименованного.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит увеличению.

2.2. Оплата по настоящему договору производится в следующем порядке:

2.2.1. Сумма в размере 1 000 000,00 (один миллион) рублей перечисленная по Предварительному договору купли-продажи нежилого недвижимого имущества от 11 апреля 2023 г. в качестве задатка засчитывается в счет частичной оплаты по настоящему Договору;

2.2.2. Оставшаяся сумма в размере 118 000 000,00 (сто восемнадцать миллионов) рублей, НДС не облагается, перечисляется Продавцу через аккредитив.

2.2.3. Покупатель обязуется к дате подачи настоящего Договора в орган регистрации прав открыть аккредитив на следующих условиях:

Вид аккредитива - покрытый (депонированный), безотзывный. Способ исполнения аккредитива - по представлении документов.

Сумма аккредитива: 118 000 000,00 (сто восемнадцать миллионов) рублей.

Банк-эмитент и исполняющий банк: ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 046577964, К/с: 30101810100000000964 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

Номер счета: 40702810938320004062

Плательщик: Общество с ограниченной ответственностью «СОВЕРЕН».

Получатель: Акционерное общество «Тюменское проектно-промышленно-агростроительное объединение «Тюменьагропромстрой», ОГРН 1027200774369, ИНН 7202002067

Банк получателя: р/с 40702810267100104236 в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651.

Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) дней. Если возникнут обстоятельства, которые не зависят от воли сторон и препятствуют исполнению обязанностей по договору, стороны обязуются заранее и в кратчайшие сроки предпринять все зависящие от них необходимые меры, чтобы согласовать более поздний срок закрытия аккредитива и заключить дополнительное соглашение к договору об этом.

Срок предоставления документов по аккредитиву - в течение срока действия аккредитива.

Условия исполнения аккредитива: Исполняющий банк перечисляет на счет Продавца сумму аккредитива в установленный законом срок. Он исчисляется с даты, когда Продавец представит в исполняющий банк:

- оригиналы выписок из ЕГРН в отношении недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, в которых собственником недвижимого имущества указан Покупатель, без указания в выписках ограничений и обременений в пользу третьих лиц в отношении приобретенного Покупателем недвижимого имущества.

Покупатель оплачивает комиссии банка-эмитента (исполняющего банка). Продавец оплачивает комиссии банка получателя.

Покупатель передает Продавцу по электронной почте на адрес, указанный в настоящем договоре, отсканированную копию заявления на открытие аккредитива в течение 3 (трех) рабочих дней с даты письменного запроса Продавца.

Продавец



Покупатель



2.3. Обязательство Покупателя по оплате по настоящему Договору в отношении каждой причитающейся с него денежной суммы считается исполненным в момент зачисления соответствующей суммы на расчетный счет Продавца.

2.4. Ипотека в силу закона согласно п.5. ст. 488 ГК РФ не устанавливается.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Продавец имеет право:

3.1.1. Требовать от Покупателя уплаты установленной Договором денежной суммы за недвижимое имущество при условии надлежащего выполнения условий настоящего Договора Продавцом.

3.2. Продавец обязан:

3.2.1. Передать недвижимое имущество в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи недвижимого имущества передать всю имеющуюся подлинную техническую документацию на недвижимое имущество (технический паспорт, план, в том числе правоустанавливающие документы (документы-основания возникновения права собственности), либо их нотариально заверенные копии, всю техническую документацию на оборудование и технику, передаваемую в рамках настоящего договора по акту приема-передачи, подписываемого обеими сторонами, а также заверенную надлежащим образом копию протокола общего собрания участников об одобрении сделки согласно нормам действующего законодательства РФ, копии договоров с РСО, подлинные договоры аренды.

3.2.2. Передать недвижимое имущество не состоящим под арестом (запрещением) и свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент заключения Договора Продавец не мог не знать, за исключением сервитута, установленного в пользу ЗАО «Охранное предприятие «Цербер», на основании решения Арбитражного суда Тюменской области от 10.08.2017 по делу А70-7227/2017, запись о регистрации 72:23:0216005:5235-72/044/2018-13 от 12.02.2018.

3.2.3. Подготовить все необходимые документы в полном объеме, надлежащим образом исполнить гарантии и заверения об обстоятельствах, указанные в пункте 1.2. настоящего Договора и передать Договор для государственной регистрации перехода права собственности в орган регистрации прав в срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.**

3.2.4. Передать недвижимое имущество Покупателю по Акту приема-передачи недвижимого имущества, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 1), в течение **3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю, свободным от своего имущества.** Все имущество, оставленное Продавцом на территории недвижимого имущества, считается брошенным Продавцом. Покупатель вправе, руководствуясь нормами действующего законодательства, определить судьбу имущества, брошенного Продавцом.

3.2.5. Оплатить услуги (коммунальные, иные), потребленные в связи с владением и пользованием недвижимым имуществом, уплатить установленные налоги и сборы до момента государственной регистрации перехода права собственности.

3.2.6. Не заключать с третьими лицами каких-либо договоров (соглашений), не оформлять односторонних обязательств, результатом исполнения которых (договоров, соглашений, односторонних обязательств) явится невозможность передачи Недвижимого имущества в собственность Покупателя в порядке и на условиях настоящего Договора.

3.2.7. В случае приостановки регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество не по вине Покупателя незамедлительно принять все возможные меры для устранения нарушений и возобновления государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя.

3.2.8. Уведомить в письменном виде всех заинтересованных лиц о смене собственника на недвижимое имущество (РСО, арендаторы, иные контрагенты). Продавец обязуется по договорам аренды, срок действия которых истекает в августе, сентябре 2023 г., не продлевать срок их действия, направив арендаторам соответствующее уведомление.

3.2.9. Не расторгать договор не отказываться от услуг стационарной абонентской связи, а также услуг охраны недвижимого имущества.

3.2.10. Обеспечить выполнение и не нарушать условия настоящего Договора.

3.3. Покупатель имеет право:

3.3.1. Требовать уменьшения цены Договора или расторжения Договора и возмещения причиненных ему убытков в случае предоставления ему Продавцом заведомо ложной информации об обременениях Недвижимого имущества.

3.3.2. Требовать предоставления недвижимого имущества в собственность на основании Акта приема-передачи в установленный настоящим Договором срок.

3.3.3. Требовать уменьшения цены Договора и возмещения убытков в случае передачи недвижимого имущества, непригодного для его использования в соответствии с целевым назначением.

3.3.4. Требовать передачи недвижимого имущества, не состоящего под арестом (запрещением) и свободного от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

3.4. Покупатель обязан:

3.4.1. Принять недвижимое имущество по Акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 1), в порядке и сроки, которые установлены Договором.

3.4.2. Уплатить цену Договора в размере, в порядке и в сроки, которые установлены Договором.

3.4.3. Подготовить все необходимые документы в полном объеме и передать их для государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий регистрацию права.

3.5. Риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи несет Продавец. Бремя содержания недвижимого имущества (коммунальные, эксплуатационные платежи, иные платежи, предусмотренные действующим законодательством РФ) возлагается на Покупателя с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к Покупателю.

3.6. Продавец исполняет обязанности Арендодателя до момента государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество. При этом, Стороны определили, что днем государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество является дата, указанная в Выписках из ЕГРНП, выданных по факту регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

В случае получения Продавцом от арендаторов платежей:

-после государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество на Покупателя, Продавец перечисляет Покупателю полученные денежные средства в течение 10 (десяти) календарных дней с даты их получения, за исключением платежей, полученных Продавцом от арендатора по договору аренды после государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, уплаченные/подлежащие зачету за период до осуществления такой регистрации по реквизитам, указанным в настоящем договоре;

-до государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество на Покупателя, но которые не были зачтены Продавцом до даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю, такая незачтенная арендная плата/часть арендной платы подлежит перечислению Продавцом Покупателю в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю по реквизитам, указанным в настоящем договоре.

Сумма арендных платежей, подлежащих перечислению Покупателю Продавцом, должна быть рассчитана пропорционально количеству календарных дней в месяце со дня регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к новому собственнику. При необходимости стороны подпишут трехстороннее соглашение об изменении стороны по договорам аренды.

Продавец

Покупатель

4. Ответственность Сторон

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.2 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону.

4.4. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

4.5. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.2 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 1 (одного) месяца, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

4.7. Продавец обязуется возместить Покупателю все понесенные убытки (реальный ущерб и упущенную выгоду) в случае нарушения Продавцом условий настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: пункта 1.2., Раздела 3 (в части касательно Продавца) настоящего Договора.

В случае, если настоящий договор будет признан недействительным, незаключенным, Покупатель лишится права собственности на недвижимое имущество, Продавец обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней вернуть Покупателю в полном объеме денежные средства, уплаченные в счет выкупа недвижимого имущества, а также возместить Покупателю все понесенные убытки согласно нормам действующего законодательства РФ.

5. Разрешение споров

5.1. Споры, возникающие при исполнении Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров.

5.2. При невозможности достижения соглашения между Сторонами возникшие споры разрешаются в Арбитражном суде Тюменской области в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Заключительные положения

6.1. В соответствии со ст. 551 ГК РФ переход права собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. Право собственности у Покупателя возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

6.3. При нарушении Продавцом сроков подачи документов, указанных в настоящем Договоре, на 10 (десять) и более дней, а также в случае нарушения пункта 1.2. настоящего Договора, невыполнения Раздела 3 (в части касательно Продавца) настоящего Договора Покупатель вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке. Договор будет считаться прекращенным по истечении 10 (десяти) дней с момента направления Покупателем уведомления по адресу Продавца, указанному в Разделе 7 настоящего Договора. Продавец не вправе предъявлять Покупателю какие-либо претензии и

Покупатель _____

убытки, связанные с расторжением Договора по инициативе Покупателя. При этом, Продавец обязан вернуть Покупателю полную стоимость недвижимого имущества, уплаченную по настоящему Договору, и возместить причинные убытки.

6.4. Извещения, претензии и иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) направляются Сторонами любым из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения документа должен подтверждаться распиской, которая содержит наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы, должность и подпись лица, получившего данный документ;
- по факсимильной связи, электронной почте на адреса Сторон soworen72@yandex.ru (адрес Покупателя), agropromtmn@mail.ru (адрес Продавца), или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано (п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).

6.5. Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены (далее - адресат), с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю. Такие последствия возникают и в том случае, когда сообщение не было вручено адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

Сообщения считаются доставленными, если они:

- поступили адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не были вручены или адресат не ознакомился с ними;
- доставлены по адресу, указанному в ЕГРЮЛ или названному самим адресатом, даже если он не находится по такому адресу.
- направлены адресату по электронной почте Сторон: soworen72@yandex.ru (адрес Покупателя), agropromtmn@mail.ru (адрес Продавца).

6.6. Содержание ст. 167, 209, 556 Гражданского кодекса РФ Сторонам разъяснено.

6.7. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6.8. Расходы, связанные с регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель.

6.9. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью: Акт приема-передачи (Приложение N 1).

7. Реквизиты и подписи сторон:

Продавец:

Акционерное общество «Тюменское проектно-промышленно-агростроительное объединение «Тюменьагропромстрой»
625000, Тюменская обл., город Тюмень, ул. Ленина, 78
ОГРН 1027200774369
ИНН 7202002067
р/с 40702810267100104236 в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 301018108000000000651.

Генеральный директор


/Ю.Н.Шустов/

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «СОВЕРЕН»
ИНН: 7203381435
ОГРН: 1167232064988
Юридический адрес: 625017, г Тюмень, ул. Курортная, д 44, кв./оф. Офис 206
Реквизиты в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
БИК: 046577964
К/с: 30101810100000000964 в УРАЛЬСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ
Номер счета: 40702810938320004062

Директор


/Д.Л.Ошурков /

Покупатель _____