Договор
купли-продажи недвижимого имущества

Республика Башкортостан, город Уфа.
Седьмое октября две тысячи тринадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Уфимское транспортное предприятие», именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Кагарманова И.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Монолитинвестстрой»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель, в лице Директора Новикова В.В. действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующий объект недвижимого имущества (далее по тексту – «недвижимое имущество»):

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: многоквартирные многоэтажные жилые дома; общая площадь: 32 792 (тридцать две тысячи семьсот девяносто два) кв.м, адрес (местоположение) объекта: Республика Башкортостан, город Уфа, Советский район, улица Минигали Губайдуллина, дом 8 (восемь), кадастровый (или условный) номер: 02:55:010701:9.

1.2. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять инженерные сети, коммуникации, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенные на недвижимом имуществе.

1.3. Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, в т.ч.

- доля в праве 72/100, на основании Договора купли-продажи от 12.11.2009г. № б/н, Договора купли-продажи земельного участка № 109-1534-08 от 09.10.2008г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 04 АД № 673862, выданным органом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан «05» сентября 2013г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27.01.2010г. сделана запись регистрации № 02-04-01/409/2009-183;

- доля в праве 28/100, на основании Договора купли-продажи от 18.07.2013г. № б/н, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права серии 04 АД № 673861, выданным органом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан 05.09.2013г., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.08.2013г. сделана запись регистрации № 02-04-01/283/2013-147.

1.4. Продавец гарантирует, что недвижимое имущество никому не продано, под запретом (арестом) не состоит, свободно от прав и претензий третьих лиц, за исключениями, оговоренными в настоящем договоре. Судебных споров в отношении прав на нежилые помещения не имеется.

Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1 договора обременено ипотекой в пользу ОАО АКБ «Башкомснаббанк» регистрация № 02-04-01/024/2013-228 от 11.03.2013г., № 02-04-01/029/2013-509 от 11.03.2013г., № 02-04-01/216/2013-747 от 03.06.2013г., № 02-04-01/283/2013-227 от 02.08.2013г., № 02-04-01/283/2013-148 от 02.08.2013.

1.5. Одновременно с передачей права собственности на недвижимое имущество Покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях, что и Продавец недвижимого имущества (ст.552 Гражданского кодекса РФ).

2. Права и обязанности сторон

2.1. Продавец обязуется:

2.1.1. Передать по Акту приема-передачи Покупателю недвижимое имущество в течение пяти дней с момента подписания настоящего договора с учетом положений п.4.1 - 4.2 настоящего договора.

2.1.2. Передать в собственность Покупателю инженерные сети, коммуникации, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное в нежилых помещениях.

2.1.3. Представить в орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

2.1.4. Обеспечить явку своего представителя в орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

2.1.5. Возместить Покупателю понесенные им убытки, вызванные задержкой государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате необоснованного уклонения Продавца.

2.1.6. Вступить в дело на стороне Покупателя в случае предъявления третьим лицом (лицами) иска к Покупателю об изъятии недвижимого имущества по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора.

2.1.7. Передать Покупателю принадлежности и документы, относящиеся к недвижимому имуществу (в том числе комплекты ключей от дверей в нежилые помещения, технический паспорт и т.д.), в течение одного рабочего дня с момента подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества.

2.1.8. Выплачивать штрафные неустойки в случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.1.9. Исполнять иные обязанности в соответствии с нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Принять от Продавца недвижимое имущество в соответствии с условиями настоящего договора.

2.2.2. Принять от Продавца инженерные сети, коммуникации, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенные в нежилых помещениях.
2.2.3. Оплатить недвижимое имущество в соответствии с условиями настоящего договора.
2.2.4. Оплатить за свой счет расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество в органе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.
2.2.5. Представить в орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, в течение двадцати рабочих дней с момента подписания настоящего договора.
2.2.6. Обеспечить явку своего представителя в органе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в течение пяти рабочих дней с момента подписания настоящего договора.
2.2.7. Возместить Продавцу убытки, вызванные задержкой государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество в результате необоснованного уклонения Покупателя, а также с несвоевременным расчетом за приобретаемое недвижимое имущество.
2.2.8. Привлечь Продавца к участию в деле в случае предъявления третьим лицом (лицами) иска к Покупателю об изъятии недвижимого имущества по основаниям, возникшим до исполнения настоящего договора.
2.2.9. Выплачивать штрафные неустойки в случаях, предусмотренных настоящим договором.
2.2.10. Исполнять иные обязанности в соответствии с нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.
2.3. Покупатель имеет право:
2.3.1. В случае обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени Покупатель имеет право отказаться от исполнения договора, о чем обязан письменно уведомить об этом Продавца либо потребовать уменьшения цены договора до подписания Акта приема-передачи недвижимого имущества.
2.3.2. В случае если Продавец предоставил Покупателю недвижимое имущество, обремененное любыми правами третьих лиц, не оговоренных в настоящем договоре, то Покупатель имеет право потребовать уменьшения цены договора либо расторжения настоящего договора в одностороннем порядке.
2.4. С момента передачи недвижимого имущества Покупателю и до его оплаты недвижимое имущество, признается находящимся в залоге (ипотеке) у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате приобретаемого недвижимого имущества.

3. Цена договора. Порядок расчетов

3.1. Стоимость недвижимого имущества (цена договора) составляет **15 000 000.00 (Пятнадцать миллионов) рублей** НДС не облагается.
3.2. Расчеты по оплате недвижимого имущества по настоящему договору осуществляются в безналичном порядке.
3.3. Покупатель производит оплату за приобретаемое недвижимое имущество в следующие сроки: до 31.12.2013года. Оплата производиться через расчетные счета сторон либо иным другим способом не запрещенным законодательством.

4. Передача недвижимого имущества

4.1. Обязательство Продавца по передаче недвижимого имущества Покупателю считается исполненным с момента вручения этого имущества Покупателю и подписания сторонами Акта приема-передачи недвижимого имущества.
4.2. Передача недвижимого имущества осуществляется на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества. Дополнительно, в целях надлежащего списания с бухгалтерского учета недвижимого имущества, стороны подписывают Акты приема-передачи зданий (сооружений) (форма №ОС-1а) в соответствии с Указаниями по применению и заполнению форм первичной учетной документации по учету основных средств (утв. Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по статистике от 21.01.2003г. №7).
4.3. Продавец обязан одновременно с передачей недвижимого имущества передать Покупателю принадлежности и документы, относящиеся к недвижимому имуществу (в том числе комплекты ключей от дверей в нежилых помещениях, технические (кадастровые) паспорта и т.д.).

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.
5.2. За уклонение от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество (в том числе в случае непредставления либо несвоевременного представления документов, необходимых для государственной регистрации, в случае неявки уполномоченного представителя и т.д.), сторона, нарушившая условия договора, выплачивает другой стороне штрафную неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от цены договора за каждый день просрочки (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх неустойки).
5.3. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанности по передаче недвижимого имущества Продавец выплачивает Покупателю штрафную неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от цены договора за каждый день просрочки (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх неустойки).
5.4. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязанности по оплате недвижимого имущества Покупатель выплачивает Продавцу штрафную неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента цены договора за каждый день просрочки (при этом убытки могут быть взысканы в полном объеме сверх неустойки).
5.5. Сторона, нарушившая условия договора, обязана внести штрафную неустойку в течение пяти календарных дней с момента получения соответствующего требования.

5.6. Внесение штрафной неустойки осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет или передачи банковских векселей.

6. Действие непреодолимой силы

6.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, война, военные действия всех видов, замена текущего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.

6.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению ей этих обязательств.

Уведомление направляется по юридическому адресу (адресу), указанному в договоре, и заверяется передающим отделением связи.

7. Порядок разрешения споров

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

8. Прочие условия

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и прекращается его надлежащим исполнением.

8.2. Настоящий договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и экземпляр для органа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

8.3. Все изменения и/или дополнения к настоящему договору действительны с момента их подписания уполномоченными представителями сторон.

8.4. По всем вопросам, не нашедшим своего урегулирования в условиях настоящего договора, стороны принимают решение в соответствии с нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

9. Местонахождения, банковские и иные реквизиты сторон

Покупатель: **ООО «Монолитинвестстрой»** 450022. РБ. г.Уфа, ул. Менделеева, д.25 ОГРН 1130280046599, ИНН 0274179110, КПП 027401001 р/с 40702810400000001866 в ОАО АКБ «РБР» к/с 30101810300000000766 БИК 048073766 Директор _____ /Новиков В.В./	**Продавец:** **ООО «Уфимское транспортное предприятие»** 450022, РБ, г.Уфа, ул.М.Губайдуллина, д.8, ОГРН 1110280037746, ИНН 0278180660, КПП 027801001, р/с 40702810505050000004 в Уфимском филиале ОАО «Русь-Банк» г.Уфы БИК 048071902 к/с 30101810500000000902 Генеральный директор _____ /Кагарманов И.Н./

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Республика Башкортостан, город Уфа.
Седьмое октября две тысячи тринадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Уфимское транспортное предприятие», именуемое в дальнейшем «**Продавец»,** в лице Генерального директора Кагарманова И.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Монолитинвестстрой»**, именуемое в дальнейшем «Покупатель, в лице Директора Новикова В.В. действующего на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт, о нижеследующем:

1. Во исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества № б/н от 07.10.2013г. **Продавец** передал, а **Покупатель** принял следующий объекты недвижимого имущества (далее по тексту – «недвижимое имущество»):

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома; общая площадь: 32 792 (тридцать две тысячи семьсот девяносто два) кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, город Уфа, Советский район, улица Минигали Губайдуллина, дом 8 (восемь), кадастровый (или условный) номер: 02:55:010701:9.

2. Недвижимое имущество передается в удовлетворительном состоянии, позволяющем использовать его по назначению.

3. Стоимость недвижимого имущества составляет 15 000 000.00 (Пятнадцать миллионов) рублей, НДС не облагается. Покупатель производит оплату за приобретаемое недвижимое имущество в следующие сроки: до 31.12.2013 года.

4. Настоящий передаточный акт составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и экземпляр для органа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

Подписи сторон:

Покупатель: **ООО «Монолитинвестстрой»** 450022, РБ, г.Уфа, ул. Менделеева, д.25 ОГРН 1130280046599, ИНН 0274179110, КПП 027401001 р/с 40702810400000001866 в ОАО АКБ «РБР» к/с 30101810300000000766 БИК 048073766 Директор _____ /Новиков В.В./	**Продавец:** **ООО «Уфимское транспортное предприятие»** 450022, РБ, г.Уфа, ул.М.Губайдуллина,.д.8, ОГРН 1110280037746, ИНН 0278180660, КПП 027801001, р/с 40702810505050000004 в Уфимском филиале ОАО «Русь-Банк» г.Уфы БИК 048071902 к/с 30101810500000000902 Генеральный директор _____ /Кагарманов И.Н./