**Договор N 1**

**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Москва 01 февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Фаэтон" (далее - продавец) в лице генерального директора Маркова Петра Петровича, действующего на основании решения общего собрания участников (протокол N 1 от 01.02.2023) и в соответствии с уставом, и

общество с ограниченной ответственностью "Гелиос" (далее - покупатель) в лице первого заместителя генерального директора Серова Игоря Ивановича, действующего на основании доверенности N 85 от 03.12.2023,

далее совместно именуемые "стороны", заключили настоящий договор о следующем.

**1. Предмет договора**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность покупателю, а покупатель - принять и оплатить нежилое помещение:

* кадастровый номер: 77:14:6789246:9613;
* адрес: 109125, г. Москва, Волжский б-р, д. 6;
* площадь: 144 кв. м;
* назначение: нежилое;
* номер этажа: 1;
* номер на поэтажном плане: 9.

Помещение принадлежит продавцу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) N 77:19:6971365:4796-77/003/2018-1 от 18.06.2018. Выписка из ЕГРН от 20.01.2024 прилагается к договору.

1.2. Помещение расположено в здании:

* кадастровый номер: 77:14:6789246:1866;
* площадь: 600 кв. м;
* количество этажей: 3;
* назначение: нежилое.

Выписка из ЕГРН от 20.01.2024 по зданию прилагается к договору.

1.3. К покупателю переходит доля в праве собственности на общее имущество здания, пропорциональная доле общей площади приобретаемого помещения.

1.4. Продавец передает покупателю право аренды на часть земельного участка:

* кадастровый номер: 77:14:6789261:1146;
* категория земель: земли населенных пунктов;
* вид разрешенного использования: предпринимательство.

Копия договора аренды N БВ-456 от 18.06.2017 между продавцом и ООО "Профит", выписка из ЕГРН от 20.01.2024 прилагаются к договору.

1.5. Продавец гарантирует, что на момент заключения договора помещение не состоит в споре или под арестом, не является предметом залога и не обременено другими правами третьих лиц.

1.6. Стороны заключают договор, поскольку считают достоверными, полными и актуальными следующие сведения друг о друге:

* стороны - действующие юридические лица. Решение об их ликвидации не принято, процедура банкротства не введена;
* лица, которые подписывают договор, имеют полномочия на это;
* договор не является для сторон сделкой с заинтересованностью;
* договор - крупная сделка для обеих сторон. Стороны получили необходимое согласие на его заключение (протокол N 2 внеочередного общего собрания участников ООО "Фаэтон" от 17.01.2024 и протокол N 1 внеочередного общего собрания участников ООО "Гелиос" от 17.01.2024 прилагаются).

**2. Цена помещения и порядок оплаты**

2.1. Цена помещения составляет 13800 000 (тринадцать миллионов восемьсот тысяч) руб., в том числе НДС.

2.2. Покупатель обязуется осуществить предварительную оплату в размере 100% стоимости помещения не позднее 15 февраля 2024 г.

2.3. Проценты на сумму предоплаты, предусмотренные ст. 823 ГК РФ, не начисляются.

2.4. Оплата по договору производится в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет продавца, указанный в договоре.

2.5. Обязанность покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка продавца.

**3. Состояние помещения**

3.1. Помещение соответствует обязательным требованиям технических регламентов, национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил и иных нормативных актов.

3.2. Помещение подключено к инженерно-техническим системам (сетям):

* электроснабжения;
* водоснабжения;
* канализации;
* теплоснабжения;
* вентиляции;
* пожарной сигнализации;
* структурированной кабельной системе.

3.3. Покупатель на момент подписания договора осмотрел помещение, претензий по качеству у него нет. Продавец обязан передать помещение в том состоянии, в каком оно было в день подписания договора.

**4. Передача помещения**

4.1. Продавец передает покупателю помещение не позднее 15 февраля 2024 г. по акту приема-передачи. При передаче стороны осматривают помещение, проверяют исправность инженерно-технических сетей (систем), установленного оборудования.

4.2. Если при передаче помещения будут обнаружены недостатки, не оговоренные в договоре, стороны должны зафиксировать их в акте приема-передачи. Отсутствие в акте таких сведений свидетельствует о том, что недостатков нет.

4.3. Обязательство продавца передать помещение считается исполненным после подписания сторонами акта приема-передачи. Уклонение одной из сторон от подписания акта рассматривается как отказ от передачи или принятия помещения.

4.4. Вместе с помещением продавец передает покупателю:

* разводку электрической сети 220В/380В, количество розеток 7 шт.;
* структурированную кабельную сеть с настенным телекоммуникационным шкафом в количестве 1 шт. (производитель - ООО "Орфей");
* встраиваемые светильники SLV в количестве 6 шт. (производитель - ООО "ВЕПРЬ");
* кондиционер настенный Dilon, N-Max, в количестве 1 шт. (производитель - ООО "Щит");
* пожарный шкаф "Марс-ШПО 210" в количестве 1 шт. (производитель - ООО "Марс");
* порошковый огнетушитель ОП-5(з) в количестве 1 шт. (производитель - ООО "Марс").

4.5. Одновременно с помещением продавец передает покупателю:

* технический план помещения;
* план расположения сетей инженерно-технического обеспечения;
* схему электрических сетей помещения;
* три ключа от входных дверей в здание и два ключа от помещения;
* техпаспорт и инструкцию по эксплуатации на кондиционер;
* декларацию пожарной безопасности.

4.6. Обязательство продавца передать помещение считается исполненным после передачи помещения покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи.

**5. Государственная регистрация перехода права собственности**

5.1. Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта приема-передачи совместно обратиться в МФЦ и подать документы для государственной регистрации перехода права собственности.

Адрес МФЦ, дату и время обращения стороны согласовывают по электронной почте (по адресам, указанным в договоре).

5.2. Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности несет покупатель.

**6. Ответственность сторон**

6.1. За нарушение срока передачи помещения покупатель вправе потребовать с продавца уплаты неустойки (пени) за каждый день просрочки в размере 0,1 (одна десятая) процента от цены помещения.

6.2. Если одна из сторон не явится в согласованное время в МФЦ для подачи документов, другая сторона вправе потребовать с нее штраф в размере 10 000 (десять тысяч) руб. за каждый случай неявки.

6.3. Если выяснится, что какое-либо из заверений стороны не соответствует действительности, другая сторона вправе потребовать с нее штраф в размере 5 (пять) процентов от цены помещения.

**7. Изменение и расторжение договора**

7.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

7.2. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора, если:

* продавец уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности в течение 1 (одного) месяца после подписания акта приема-передачи;
* Росреестр отказал в государственной регистрации перехода права собственности по причине, которую стороны не могут устранить.

7.3. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора, если:

* покупатель уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности в течение 1 (одного) месяца с даты подписания акта приема-передачи;
* Росреестр отказал в государственной регистрации перехода права собственности по причине, которую стороны не могут устранить.

7.4. Если одна из сторон откажется от договора, покупатель в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения другой стороной уведомления об отказе возвращает помещение продавцу по акту приема-передачи, а продавец возвращает покупателю уплаченные за помещение деньги.

**8. Разрешение споров**

8.1. До предъявления иска по договору сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию.

8.2. Сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 15 календарных дней с момента получения претензии другой стороной.

**9. Заключительные положения**

9.1. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

9.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и для Росреестра.

9.3. Заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения, которые связаны с возникновением, изменением или прекращением обязательств по договору, должны направляться по адресу, указанному в договоре в разделе "Адреса и реквизиты сторон", только одним из следующих способов:

* курьерской доставкой. Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны. Расписка должна содержать наименование документа, дату его получения, Ф.И.О. и подпись лица, получившего документ;
* заказным письмом с уведомлением о вручении.

9.4. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения по договору влекут для получающей их стороны гражданско-правовые последствия с момента доставки сообщения ей или ее представителю.

9.5. Сообщение считается доставленным и в случае, если оно поступило лицу, которому направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

9.6. К договору прилагаются:

1. выписка из ЕГРН от 20.01.2024 в отношении помещения;
2. выписка из ЕГРН от 20.01.2024 в отношении здания;
3. выписка из ЕГРН от 20.01.2024 в отношении земельного участка;
4. копия договора аренды N БВ-456 от 18.06.2017;
5. протокол N 2 внеочередного общего собрания участников ООО "Фаэтон" от 17.01.2024;
6. протокол N 1 внеочередного общего собрания участников ООО "Гелиос" от 17.01.2024.

**Адреса и реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Продавец:** | **Покупатель:** |
| Общество с ограниченной ответственностью "Фаэтон"Адрес: ул. Снежная, д. 9, Москва, 111777Телефон: +7 (495) 123-21-48Электронная почта: info@companyfaeton.ruОГРН 1096848264897ИНН 7707654321 КПП 770701001Р/с 40702810104568456312 в АКБ "Амбер" (ПАО)К/с 30101814689523175985БИК 044399456Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Марков П.П.М.П. | Общество с ограниченной ответственностью "Гелиос"Адрес: ул. Черная, д. 11/45, Москва, 114568Телефон: +7 (495) 393-99-18Электронная почта: info@gelios.ruОГРН 1028864567432ИНН 7707523985 КПП 770701001Р/с 40702810104851235648 в АКБ "КОР-Банк" (ПАО)К/с 30101810145698556423БИК 044478356Первый заместитель генерального директора по доверенности\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Серов И.И.М.П. |