

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 615

Российская Федерация, город Москва.
Пятое сентября две тысячи двадцать третьего года.

Индивидуальный предприниматель Кулебякин Павел Александрович, (ИНН:773172053967, ОГРНИП: 323774600501507), 06.04.1976 года рождения, место рождения: г. Кемерово, паспорт 45 21 211300, выдан ГУ МВД России по г. Москве 16.04.2021 года, код подразделения: 770-072, адрес регистрации: город Москва, улица Минская, дом 16, корпус 1, квартира 78, СНИЛС: 113-729-965-69, e-mail: ippavel76@mail.ru, телефон: 8-925-068-46-62, р/с 40802810624760000758 в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411, Тел: +79250684662, Почта: ippavel76@mail.ru, именуемый, в дальнейшем «**Продавец**», в лице представителя **Мелиховой Валерии Витальевны**, 03.08.2000 года рождения, место рождения: г. Орел Орловская область, паспорт 54 19 554667 выдан УМВД России по Орловской области 17.08.2020 года, код подразделения: 570-019, адрес регистрации: Орловская область, Троснянский район, д. Нижнее Муханово, улица Садовая, дом 2, квартира 15, действующего на основании доверенности от 30.08.2023 года, удостоверенной Маремкуловой Эммой Беталовной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Мороз Марины Александровны, зарегистрированной в реестре: №77/387-н/77-2023-3-261, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации Пиккат-Ордынский Владимир Александрович, 08.03.1976 года рождения, место рождения: гор. Москва, паспорт 45 21 104788 выдан ГУ МВД России по г. Москве 23.03.2021 года, код подразделения: 770-067, адрес регистрации: город Москва, улица Кравченко, дом 11, квартира 73, СНИЛС: 161-350-929 46, e-mail: v.pikkat@mail.ru, телефон: 8-903-559-91-93, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор купли-продажи нежилого помещения (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Продавец обязуется передать в *собственность* Покупателя, а Покупатель обязуется принять от Продавца и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора помещение (усл. № 615), кадастровый номер: 77:07:0014009:11609, площадь 20.5 кв.м., этаж № 6, назначение – нежилое, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пр-т., Ленинский, д. 158, (далее по тексту – Помещение).

1.2. Помещение находится в пределах здания, кадастровый номер: 77:07:0014009:1039, назначение – нежилое, площадью 67 439 кв.м., количество этажей: 24, в том числе подземных: 1, адрес местонахождения: Москва, Тропарево-Никулино, пр-кт. Ленинский, д. 158 (далее – Здание).

1.3. Здание, в котором находится Помещение, располагается на земельном участке, кадастровый номер: 77:07:0014009:14, общей площадью 18 491 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Эксплуатация гостиничного комплекса, адрес (местоположение): г. Москва, внутригородское муниципальное образование Тропарёво-Никулино, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Ленинский, вл. 158 (далее – Земельный участок).

1.4. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: Договора купли-продажи нежилого помещения №11194, выдан 03.08.2023 года; Соглашения о разделе помещения, выдан 08.08.2023 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25.08.2023 года сделана запись регистрации № 77:07:0014009:11609-77/051/2023-1.

1.5. Настоящим Продавец заверяет Покупателя и гарантирует Покупателю, что на дату подписания настоящего Договора Помещение не продано никому другому, не отчуждено каким-либо иным образом, не состоит под арестом и запретом и свободно от любых прав третьих лиц.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Цена помещения составляет **7 556 000 (семь миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек**. Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещенных на номинальном счете, является Продавец.

2.3. Перечисление денежных средств Продавцу в размере **7 556 000 (семь миллионов пятьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек**, в счет оплаты стоимости Помещения осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Покупателя после государственной регистрации перехода *права собственности* на Помещение к Покупателю по следующим реквизитам: получатель Продавец – **ИП Кулебякин Павел Александрович**, р/с 40802810624760000758 в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411.

2.4. Перечисление денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Помещения осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе *права собственности* на Помещение, указанное в п.1.1. настоящего Договора к Покупателю.

2.5. Обязательства Покупателя по оплате Цены помещения, считаются исполненными полностью с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца, указанный в п. 2.3. настоящего Договора, подтверждается платёжным поручением.

2.6. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 статьи 488 ГК РФ у Продавца право залога на Помещение не возникает.

3. Существенные условия Договора.

3.1. Покупатель до подписания настоящего Договора осмотрел Помещение, претензий к Продавцу по размеру и параметрам Помещения Покупатель не имеет.

3.2. С момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве перехода права собственности на основании настоящего Договора Покупатель приобретает право собственности на Помещение и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, расходов по эксплуатации, ремонту, в том числе капитальному, и содержанию Помещения, дома и придомовой территории, пропорционально занимаемой площади.

3.3. В соответствии с п. 1 ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача Помещения, а также документов в отношении Помещения Продавцом и принятие их Покупателем осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. По соглашению Сторон Продавец обязуется освободить Помещение и передать его Покупателю по передаточному акту, не обремененное задолженностями по коммунальным и иным эксплуатационным платежам, в том числе по оплате за электроэнергию после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве на Помещение на имя Покупателя, в срок до **15.12.2023 года**, при условии получения Продавцом суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что в течение 90 (девяносто) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Помещение, но не ранее даты подписания передаточного акта, Покупатель обязуется заключить договор с управляющей компанией, обслуживающей Здание, в котором расположено Помещение, который будет включать обязанность Покупателя компенсировать управляющей компании расходы на коммунальные услуги, потребляемые в Помещении, расходы на содержание общего имущества Здания, в котором расположено Помещение, и другие, согласно действующему законодательству.

3.5. В соответствии со ст. 211 ГК РФ Стороны пришли к соглашению, что риск случайной гибели и повреждения Помещения лежит на Продавце до момента передачи Помещения Покупателю по передаточному акту.

3.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

3.7. Покупателю известно, что в соответствии со ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права в собственность на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

4. Заключительные положения.

4.1. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают и заверяют, что они действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдных выгодных условиях, понимают значение своих действий, осознают суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения и не заблуждаются относительно сделки; не лишались и не ограничивались в дееспособности; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; не страдают заболеваниями, лишаящими их возможности понимать значение своих действий и руководить ими; по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; они осознают последствия нарушения условий настоящего Договора, настоящая сделка не является кабальной и заключается не вследствие стечения тяжелых обстоятельств, на крайне невыгодных для Сторон условиях. Стороны также заявляют, что текст Договора полностью соответствует их волеизъявлению, до подписания прочитан ими лично.

4.2. Продавец, заверяет, что не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении него не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом. Продавец заверяет, что не является ответчиком в суде как физическое лицо, в отношении него не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на Помещение может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Помещение не входит в состав уставного

капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизации или ликвидации.

4.3. Продавец заявляет, что на момент приобретения Помещения не состоял в зарегистрированном браке.

4.4. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, содержание статей ст. 1, 8, 9, 10, 131, 160, 161, 164, 167, 170, 173, 174, 178, 179, 209, 223, 421, 431, 450, 452, 459, 460, 549, 551, 552, 556, 557, Гражданского кодекса РФ, статьей 34-36 Семейного кодекса РФ, Сторонам известны и понятны.

4.5. В соответствии со ст. 131, 551 ГК РФ переход права собственности на Помещение по настоящему Договору подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.6. Расходы, связанные с заключением Договора и государственной регистрацией перехода права собственности на Помещение, несёт Покупатель.

4.7. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

5. Подписи сторон

Продавец:

Действующий по доверенности за ИП Кулебякина Павла Александровича

Покупатель:
