

Договор
купли-продажи недвижимого имущества № _____

г. _____

« ____ » _____ 202__ г.

Акционерное общество «Государственный специализированный проектный институт» (АО «ГСПИ»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Байкова Игоря Альбертовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемыми «Стороны», а отдельно – «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество, расположенное по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 2/ ул. Танковая, 72, состоящее из нежилых помещений общей площадью 9 565,7 кв.м. и земельными участками под ними, общей площадью 2 770,0 кв.м. (далее – «Имущество»), полный перечень и описание которого содержится в Приложении № 1 к Договору.

1.2. Имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН) и о чем в ЕГРН сделаны записи о государственной регистрации:

1.2.1. на земельные участки:

- с кадастровым номером 54:35:042185:3778, площадью 1 000,0 кв.м. от 07.10.2021 № 54:35:042185:3778-54/163/2021-1 (далее- Объект 1),

- с кадастровым номером 54:35:042185:3783, площадью 1 770,0 кв.м., от 06.07.2022 № 54:35:042185:3783-54/163/2022-1 (далее-Объект 2);

1.2.2. на нежилые помещения:

- с кадастровым номером 54:35:032035:709, площадью 6 700,9 кв.м.. от 29.05.2023 № 54:35:032035:709-54/131/2023-1 (далее-Объект 3),

- с кадастровым номером 54:35:032035:678, площадью 204,5 кв.м., от 14.07.2021 № 54:35:032035:678-54/131/2021-1 (далее-Объект 4),

- с кадастровым номером 54:35:032035:680, площадью 2 366,4 кв.м., от 14.07.2021 № 54:35:032035:680-54/131/2021-1 (далее-Объект 5),

- с кадастровым номером 54:35:032035:683, площадью 293,9 кв.м., от 14.07.2021 № 54:35:032035:683-54/131/2021-1 (далее-Объект 6).

1.3. Ответственность за содержание, а также риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит от Продавца к Покупателю с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Имущества, указанного в п. 4.1. Договора (далее – «Акт приема-передачи»).

1.4. Для обеспечения свободного прохода в Имущество и урегулирования взаимоотношений Сторон, Продавец и Покупатель заключают одновременно с подписанием договора купли-продажи соглашение о проходе, в соответствии с приложением № 6 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Продавец обязан:

(Вариант оплаты № 1 - В случае оплаты 100% цены Имущества, указанной в п. 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора):

2.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента полной оплаты Покупателем цены Имущества, указанной в п.3.1. Договора, передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи.

2.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора передать Покупателю все имеющиеся у него документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

2.1.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора выдать Покупателю надлежащим образом оформленную и нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Продавца в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

(Вариант оплаты № 2 - В случае оплаты цены Имущества, указанной в п. 3.1 Договора, с возможностью рассрочки платежа и представления в качестве обеспечения независимой гарантии):

2.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты передачи Покупателем Продавцу независимой гарантии, предоставляемой в качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по Договору и заключения Договора передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи.

2.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Покупателем Продавцу независимой гарантии, предоставляемой в качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по Договору, и с момента заключения Договора передать Покупателю все имеющиеся у него документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

2.1.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты передачи Покупателем Продавцу независимой гарантии, предоставляемой в качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по Договору, и с момента заключения Договора выдать Покупателю надлежащим образом оформленную и нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Продавца в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю.

(Вариант оплаты № 3 - В случае оплаты цены Имущества, указанной в п. 3.1 Договора, с возможностью рассрочки платежа и передачей приобретаемого имущества в залог):

2.1.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора передать Имущество Покупателю по Акту приема-передачи.

2.1.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи передать Покупателю все имеющиеся у него документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и государственной регистрации залога.

2.1.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи выдать Покупателю надлежащим образом оформленную и нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Продавца в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и государственной регистрации залога.

При прекращении залога в течение 10 (Десяти) рабочих дней с такого прекращения обеспечить предоставление Покупателю всех необходимых со стороны Продавца документов для проведения государственной регистрации снятия обременения в виде залога с Имущества по Договору.

В случае заключения договора между предприятиями Корпорации, договором может быть предусмотрена оплата Покупателем цены Имущества (не более 60%) после передачи Имущества по акту приема-передачи. В этом случае в договор в обязательном порядке включается следующее условие:

«С момента передачи Имущества Покупателю и до его полной оплаты Имущество признается находящимся в залоге у Продавца в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации».

2.1.4. Предоставить Покупателю Имущество, абонированное ___ телефонными линиями, номера телефонов _____ (указать номера телефонов). В течение ___ (___) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Продавец обязуется выдать Покупателю письмо в соответствующую организацию с просьбой перевести указанные телефонные линии (номера) на Покупателя и доверенность с целью переоформления телефонных номеров на Покупателя.

2.1.5. Оказать Покупателю содействие в переоформлении договоров на электроснабжение,

снабжение коммунальными услугами (холодное водоснабжение, водоотведение), телефонную связь.

2.1.6. Передать Покупателю договор на электроснабжение. Передаваемая мощность составляет 247 кВт.

2.1.7. Обеспечить беспрепятственный проход в Имущество, согласно Соглашению о проходе.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Оплатить Имущество в порядке, предусмотренном статьей 3 Договора.

2.2.2. Принять Имущество по Акту приема-передачи в соответствии с условиями п. 4.1. Договора.

(В случае выбора варианта оплаты №1,2 в п. 3.2 Договора):

2.2.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента момента полной оплаты Покупателем цены Имущества, указанной в п. 3.1 Договора в установленном законом порядке обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

Совершить все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю (включая, но, не ограничиваясь, предоставление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплекта необходимых документов). Покупатель обязан получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Продавцу один экземпляр Договора (экземпляр Продавца) со штампом о государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такой регистрации.

(В случае выбора варианта оплаты №3 в п. 3.2 Договора):

2.2.3. Заключить совместно с Продавцом договор Залога недвижимости (ипотеки) на Имущество по форме, согласованной Сторонами.

Совершить все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю и государственной регистрации залога (включая, но не ограничиваясь предоставлением в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплекта необходимых документов) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента уплаты Покупателем части цены Имущества, указанной в п. 3.2.2 Договора, при условии исполнения Продавцом обязанности, предусмотренной пунктом 2.1.2 Договора. Покупатель обязан получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Продавцу один экземпляр Договора (экземпляр Продавца) со штампом о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество и по регистрации ипотеки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такой регистрации.

2.2.4. Обеспечить возмещение Продавцу понесенных и документально подтвержденных последним расходов по оплате коммунальных и эксплуатационных платежей, услуг связи в отношении Имущества за период с момента передачи Имущества по Акту приема-передачи, указанному в п. 4.1 Договора, до момента переоформления коммунальных, эксплуатационных договоров и договоров по предоставлению услуг связи в отношении Имущества с Продавца на Покупателя. Покупатель обязуется обеспечить оплату вышеуказанных расходов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Продавца документального подтверждения понесенных расходов по вышеуказанным договорам, а также счетов на оплату Покупателем вышеуказанных расходов Продавца.

2.2.5. Своевременно в письменном виде информировать Продавца обо всех обстоятельствах, препятствующих подписанию Акта приема-передачи в установленный в Договоре срок, в том числе возникших по вине Продавца.

(в случае выбора варианта оплаты №3 в п. 3.2 Договора):

2.3. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения Договора заключить договор страхования Имущества от любых рисков утраты (гибели) и рисков повреждения за свой счет в пользу Залогодержателя (Продавца) на сумму, равную Цене Имущества, сроком на один год или более поздний, и в тот же срок (в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения

настоящего Договора) передать Залогодержателю (Продавцу) подлинники соответствующих документов (включая, но не ограничиваясь этим, договор страхования и страховой полис), подтверждающие осуществления страхования с обязательным условием в договоре страхования следующих условий:

- при наступлении страхового случая страховое возмещение выплачивается Страховщиком исключительно Залогодержателю, выступающему Выгодоприобретателем по договору страхования;

- внесение изменений и/или дополнений в договор страхования осуществляется только с согласия Выгодоприобретателя/Залогодержателя.

В случае если Покупателем не будет заключен договор страхования Имуущества в указанный срок, Продавец вправе направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору.

3. Цена Имуущества и порядок расчетов

3.1. Цена Имуущества составляет *(указывается сумма цифрами и прописью)* рублей *сумма копеек* (далее – «Цена Имуущества») и состоит из следующих сумм:

3.1.1. земельный участок с кадастровым номером 54:35:042185:3778, площадью 1 000,0 кв.м. *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*, НДС не облагается;

3.1.2. земельный участок с кадастровым номером 54:35:042185:3783, площадью 1 770,0 кв.м. *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*, НДС не облагается;

3.1.3. нежилое помещение с кадастровым номером 54:35:032035:709, площадью 6 700,9 кв.м. *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*, в том числе НДС 20% *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*;

3.1.4. нежилое помещение (подвал), используемое под кафе, общей площадью 204,5 кв.м., кадастровый номер 54:35:032035:678 *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*, в том числе НДС 20% *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*;

3.1.5. нежилое помещение с кадастровым номером 54:35:032035:680, площадью 2 366,4 кв.м. *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*, в том числе НДС 20% *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*;

3.1.6. нежилое помещение (тех. этаж) с кадастровым номером 54:35:032035:683, площадью 293,9 кв.м. *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*, в том числе НДС 20% *(сумма цифрами и прописью рублей сумма копеек)*.

3.2. Цена Имуущества является фиксированной и изменению не подлежит.

3.3. Оплата Цены Имуущества производится Покупателем в следующем порядке:

(Вариант оплаты № 1 - в случае оплаты 100% цены Имуущества, указанной в п. 3.1 Договора, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента заключения Договора):

3.3.1. __ (__) % от Цены Имуущества, указанной в п. 3.1. Договора, внесенные в качестве задатка при проведении аукциона 37 474 452 *(тридцать семь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят два) рубля 10 копеек*, засчитывается в счет оплаты цены Имуущества.

3.3.2. Оставшаяся часть _____ (_____) % Цены Имуущества, указанной в п. 3.1. Договора, в размере _____ (_____) *(указывается цифрами и прописью)* рублей _____ копеек подлежат оплате в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Договора.

(Вариант оплаты № 2 - в случае оплаты цены Имуущества, указанной в п. 3.1 Договора, с возможностью рассрочки платежа на срок не более 6 (шести) месяцев и представления в качестве обеспечения независимой гарантии):

3.3.1. _____ (_____) % от Цены Имуущества, указанной в п. 3.1. Договора, внесенные в качестве задатка при проведении аукциона 37 474 452 *(тридцать семь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят два) рубля 10 копеек*, засчитывается в счет оплаты цены Имуущества.

3.3.2. Оставшаяся часть _____ (___ %) Цены Имуущества, указанной в п.3.1 Договора в размере *(указывается цифрами и прописью)*, оплачивается Покупателем в течение 6 (шести) месяцев ежемесячно с момента заключения договора, в соответствии с графиком платежей (приложение № 7 к Договору) *(где в 2023 г. оплачивается не менее 70 % от цены Имуущества, указанной в п. 3.1. Договора, с учетом внесенного задатка)*.

(Вариант оплаты № 3 - в случае оплаты цены Имущества, указанной в п. 3.1 Договора, с возможностью рассрочки платежа на срок не более 6 (шести) месяцев и передачей приобретаемого имущества в залог):

3.3.1. __ () % от Цены Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, внесенные в качестве задатка при проведении аукциона 37 474 452 (тридцать семь миллионов четыреста семьдесят четыре тысячи четыреста пятьдесят два) рубля 10 копеек, засчитывается в счет оплаты цены Имущества.

3.3.2. Оставшаяся часть ____ (___%) Цены Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, в размере _____ (_____) (указывается цифрами и прописью) рублей __ копеек оплачивается в течение 6 (шести) месяцев ежемесячно с момента заключения договора в соответствии с графиком платежей (приложение № 7 к Договору), (где в 2023 г. оплачивается не менее 70 % от цены Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, с учетом внесенного задатка.)

3.3.3. До момента полной оплаты Цены Имущества, предусмотренной в п. 3.1 Договора, Имущество признается находящимся в залоге (ипотека в силу закона) у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате Имущества согласно пункту 5 статьи 488 Гражданского Кодекса РФ и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3.3.4. Когда Покупатель не производит в установленный Договором срок очередной платеж за переданное Помещение, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата проданного Помещения, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину цены Договора.

3.4. Оплата Цены Имущества, указанной в п. 3.1 Договора, осуществляется Покупателем путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 12 Договора, либо на иной расчетный счет по письменному указанию Продавца.

В платежном поручении Покупателя должны быть указаны сведения о наименовании Покупателя, реквизитах Договора (номер и дата заключения Договора).

Моментом надлежащего исполнения обязанности Покупателя по оплате Имущества является дата поступления денежных средств на счет Продавца в сумме и в срок, указанный в п. 3.3 Договора.

Исполнение обязательства по оплате Имущества может быть возложено Покупателем на третье лицо в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Продавец обязан принять платеж, произведенный третьим лицом за Покупателя.

3.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество в полном объеме возлагаются на Покупателя.

(в случае выбора варианта оплаты №1 в п. 3.2 Договора):

3.6. Стороны после государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю проводят сверку взаимных расчетов по обязательствам, возникшим из договора по форме, представленной в приложении № 5 к Договору. Покупатель предоставляет Продавцу 2 (два) экземпляра подписанного акта сверки взаимных расчетов (далее - акт сверки). Продавец в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Покупателю либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Покупателя подписанный протокол разногласий.

(В случае выбора варианта оплаты №2, №3 в п. 3.2 Договора):

3.6. Стороны ежеквартально проводят сверку взаимных расчетов по обязательствам, возникшим из Договора. Продавец предоставляет Покупателю два экземпляра подписанного акта сверки взаимных расчетов (далее - акт сверки) по состоянию на последнее число года. Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения акта сверки подписывает его и возвращает один экземпляр Продавцу либо, при наличии разногласий, направляет в адрес Продавца подписанный протокол разногласий.

4. Залог Имущества (раздел включается при передаче приобретаемого имущества в залог)

4.1. Имущество, приобретаемое Покупателем по Договору, в обеспечение обязательства Покупателя по выплате Продавцу цены Имущества находится в залоге у Продавца с момента государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ.

4.2. Продавец принимает на себя права и обязанности залогодержателя, а Покупатель - права и обязанности залогодателя, предусмотренные Федеральным Законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)» (в действующей редакции), Гражданским кодексом РФ.

4.3. Залоговая стоимость каждой единицы Имущества устанавливается Сторонами равной стоимости каждой единицы Имущества, установленной Сторонами в Перечне имущества (приложение № 1 к Договору).

4.4. Право залога возникает у Продавца с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество к Покупателю и прекращается в момент прекращения обязательства Покупателя по выплате Продавцу цены Имущества, в соответствии с разделом 3 Договора, а также в других случаях, предусмотренных п. 1 ст. 352 Гражданского кодекса РФ.

4.5. Покупатель сохраняет право пользования предметом залога и вправе использовать его в соответствии с его назначением, с учетом ограничений, предусмотренных Договором.

4.6. Продавец вправе обратиться взыскание на предмет залога в случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате стоимости Имущества, определенных разделом 3 Договора.

4.7. Порядок обращение взыскания на предмет залога осуществляется в порядке, предусмотренном договором залога недвижимого имущества, заключаемым Сторонами по форме приложения № 7 к Договору.

4. Передача Имущества. Переход права собственности на Имущество

4.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется путем оформления Акта приема-передачи, который подписывается уполномоченными представителями Сторон по форме согласованной Сторонами в Приложении № 2 к Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента:

(В случае варианта оплаты № 1): полной оплаты Покупателем цены Имущества, в соответствии с п.3.1. Договора.

(В случае варианта оплаты № 2): передачи Покупателем Продавцу независимой гарантии, предоставляемой в качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по Договору и заключения Договора.

(В случае варианта оплаты № 3): заключения совместно с Продавцом договора Залога недвижимости (ипотеки) на Имущество и Договора.

4.2. В Акте приема-передачи Стороны указывают состояние Имущества и его пригодность для использования по назначению, а также все недостатки Имущества, выявленные Покупателем при его осмотре.

4.3. Одновременно с передачей Имущества по Акту приема-передачи Продавец обязан передать Покупателю всю имеющуюся техническую документацию на Имущество. При этом отсутствие у Продавца таких документов не является недостатком Имущества и не рассматривается в качестве основания для отказа Покупателя от Имущества, расторжения Договора или для уменьшения Цены Имущества.

4.4. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации такого перехода органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.5. Обязательство Продавца передать Имущество считается исполненным после подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.6. Сторонами особо согласовано, что к моменту заключения Договора Покупатель произвел осмотр Имущества, и состояние Имущества (включая инженерные коммуникации) признано Покупателем удовлетворительным и соответствующим условиям Договора. Гарантия качества Имущества Продавцом не предоставляется. После передачи Имущества Покупателю в порядке, установленном Договором, Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу претензии, требования относительно приобретенного Имущества.

Покупатель ознакомлен и принимает Имущество, являющееся предметом Договора, в техническом состоянии, как оно есть на дату заключения Договора. Претензий к техническому состоянию Имущества Покупатель не имеет.

4.7. Покупатель осведомлен о свойствах Имущества, в том числе:

- о площади, конфигурации, координатах, границах и иных характеристиках земельных участков, включая отсутствие парковочных мест (возможности организации парковочных мест);
- о закрепленной за Имуществом мощности электроснабжения – 247 кВт;
- о наличии только одного входа, относящегося к Объекту 5, расположенного с внутренней

стороны Здания (со стороны дворового фасада) и возможностью беспрепятственного прохода через центральный вход, принадлежащий Продавцу на праве собственности, который регулируется соглашением о проходе, согласно приложению № 6 к Договору;

об отсутствии канализации и санузлов в нежилых помещениях Объекта 5, о том, что имеются только раковины, техническая возможность установки санузлов имеется.

Покупатель осведомлен об архитектурных особенностях Здания с учетом годов постройки, включая необходимость доведения нежилых помещения (Имущества) до действующих требований норм противопожарной безопасности, санитарных норм и пр.

Поскольку Имущество конструктивно и функционально обособленно, существенным условием Договора, с учетом положений п.4.6. Договора, характеристик и назначения Имущества является организация Покупателем самостоятельного и обособленного использования Имущества (использование входа, относящегося к Объекту 5, расположенного с внутренней/задней стороны Здания (со стороны дворового фасада), оборудование Имущества санузлами и пр.). Покупатель подтверждает, что осведомлен о свойствах Имущества и после передачи Имущества Покупателю в порядке, установленном Договором, Покупатель не вправе предъявлять к Продавцу претензии, требования относительно приобретенного Имущества.

5. Заверения и гарантии

5.1. Продавец заверяет и гарантирует Покупателю, что на дату заключения Договора:

5.1.1. Продавец обладает всеми необходимыми правомочиями для распоряжения Имуществом согласно условиям Договора.

5.1.2. Имущество на дату заключения Договора свободно от каких-либо обременений, залогов, прав или требований третьих лиц, за исключением указанных в настоящем пункте Договора. Имущество не состоит в споре, под запретом или под арестом.

Сторонам известно и не является препятствием для заключения Договора, что в отношении части Имущества, а именно: _____ (указывается наименование и адрес Имущества с обременением), существуют обременения в виде краткосрочной аренды, с _____ (указываются наименования лица), на срок с "___" _____ г. по "___" _____ г., переданная в аренду площадь составляет _____ кв.м. Переход права собственности на Имущество к Покупателю не является основанием для изменения или расторжения указанных Договоров аренды.

5.1.3. Продавцом получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ему для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Продавца, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

5.1.4. Продавец подтверждает факт отсутствия задолженностей в отношении Имущества по коммунальным платежам (холодное водоснабжение, водоотведение, электро- и газоснабжение), эксплуатационным платежам, телефонной связи. В случае обнаружения задолженности за период, предшествующий передаче Имущества Покупателю в порядке, установленном Договором, Продавец обязуется погасить ее в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

5.2. Покупатель заверяет Продавца и гарантирует ему, что на дату заключения Договора:

5.2.1. Покупатель является юридическим лицом, зарегистрированным в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации (для юридических лиц).

5.2.2. Покупателем получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ему для заключения и/или исполнения Договора (в том числе, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Покупателя, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

5.2.3. Договор заключен Покупателем не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Покупателя кабальной сделкой.

5.2.4. В отношении Покупателя отсутствует решение арбитражного суда о признании его несостоятельным (банкротом) и об открытии в отношении Покупателя конкурсного производства;

5.3. Каждая из Сторон гарантирует другой Стороне, что Договор подписан должным образом уполномоченными на то представителями Сторон.

6. Дополнительные условия

6.1. Положения Договора и любая информация и/или документация, передаваемая в любой

форме одной Стороной другой Стороне во исполнение Договора, являются конфиденциальной информацией, которая подлежит охране.

6.2. Порядок передачи, условия использования и обязательства по неразглашению конфиденциальной информации определяются заключенным Сторонами Соглашением о конфиденциальности и взаимном неразглашении информации, заверенная Сторонами копия которого является неотъемлемой частью Договора (Приложение № 3).

7. Ответственность Сторон. Расторжение Договора

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. За нарушение срока оплаты Цены Имущества, установленного в п. 3.3 Договора, Покупатель по требованию Продавца уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

Просрочка внесения денежных средств в счет оплаты Имущества в сумме и в сроки, указанные в п. 3.3 Договора, не может составлять более 5 (пяти) рабочих дней (далее – «Допустимая просрочка»). Просрочка свыше 5 (пяти) рабочих дней считается отказом Покупателя от исполнения обязательств по оплате Имущества, установленных Договором.

Продавец с момента истечения Допустимой просрочки может направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 2.1 Договора, прекращаются.

7.3. В случае просрочки Покупателем установленного Договором срока принятия Имущества по Акту приема-передачи более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней Продавец имеет право направить Покупателю письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору, с даты отправления которого Договор считается расторгнутым, все обязательства Сторон по Договору, в том числе обязательства Продавца, предусмотренные п. 2.1 Договора, прекращаются.

7.4. В части, не покрытой неустойкой, Продавец также вправе потребовать от Покупателя возмещения убытков, причиненных Продавцу просрочкой Покупателя.

7.5. За нарушение Продавцом установленного Договором срока передачи Имущества Продавец по требованию Покупателя уплачивает Покупателю неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от цены Имущества, указанной в п. 3.1. Договора, за каждый день просрочки.

7.6. Указанная в п. п. 7.2, 7.5. Договора неустойка должна быть оплачена нарушившей обязательство Стороной в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного уведомления от другой Стороны.

7.7. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.8. Покупатель уведомлен, что в случае нарушения условий Договора в информационную систему "Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков", ведение которой осуществляется на официальном сайте по закупкам атомной отрасли www.rdr.rosatom.ru в соответствии с утвержденными Госкорпорацией "Росатом" Едиными отраслевыми методическими указаниями по оценке деловой репутации, могут быть внесены сведения и документы о таких нарушениях.

Основанием для внесения сведений в информационную систему "Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков" могут являться:

1) выставленные Продавцом и принятые Покупателем неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору или иных условий договора и (или) убытки, причиненные таким нарушением;

2) судебные решения (включая решения третейских судов) о выплате Покупателем неустойки за нарушение сроков исполнения договорных обязательств или иных условий договора и (или) возмещении убытков, причиненных указанным нарушением;

3) подтвержденные судебными актами факты фальсификации Покупателем документов на этапе заключения или исполнения настоящего договора.

Покупатель предупрежден, что сведения, включенные в информационную систему "Расчет рейтинга деловой репутации поставщиков", могут быть использованы Продавцом при оценке его

деловой репутации в последующих закупочных процедурах и (или) в процессе принятия решения о заключении договора с ним.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Обращение Стороны в суд допускается только после предварительного направления претензии (второй) другой Стороне и получения ответа (или пропуска срока, установленного на ответ) этой Стороны.

Заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменную претензию, подписанную уполномоченным лицом. Претензия направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию (в случае направления претензии единоличным исполнительным органом общества/предприятия полномочия подтверждаются выпиской из ЕГРЮЛ). Указанные документы представляются в форме копий, заверенных печатью Стороны и подписью лица, уполномоченного действовать от имени Стороны. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия подписавшего ее лица (а также полномочия лица, заверившего копии), считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и в письменной форме уведомить заинтересованную Сторону о результатах ее рассмотрения в течение ____ (____) рабочих дней со дня получения претензии с приложением обосновывающих документов, а также документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего ответ на претензию. Ответ на претензию направляется адресату заказным письмом с уведомлением о вручении посредством почтовой связи либо с использованием иных средств связи, обеспечивающих фиксирование отправления, либо вручается под расписку.

8.2. Третейская оговорка, применяемая в случае, если Договор заключен между организациями Госкорпорации "Росатом":

Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража" в соответствии с Правилами Отделения Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража" по разрешению споров в атомной отрасли.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

[**наименование Стороны**]: [адрес электронной почты]

[**наименование Стороны**]: [адрес электронной почты]

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Отделению Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража" по разрешению споров в атомной отрасли. В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Стороны прямо соглашаются, что в случае, если заявление об отводе арбитра не было удовлетворено Президиумом Российского арбитражного центра в соответствии с Правилами Отделения Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража" по разрешению споров в атомной отрасли, Сторона, заявляющая отвод, не вправе подавать в компетентный суд заявление об удовлетворении отвода.

Стороны прямо соглашаются, что в случае, если Состав арбитража выносит постановление о наличии у него компетенции в качестве вопроса предварительного характера, Стороны не вправе подавать в компетентный суд заявление об отсутствии у Составы арбитража компетенции.

Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных статьей 25 Правил Отделения Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража" по разрешению споров в атомной отрасли, Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража.

Третьейская оговорка, применяемая в случае, если Договор заключен между организацией Госкорпорации "Росатом" и внешним контрагентом:

Любой спор, разногласие, претензия или требование, вытекающие из Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются по выбору истца:

1) путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража" в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

[**наименование Стороны**]: [адрес электронной почты]

[**наименование Стороны**]: [адрес электронной почты]

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Российскому арбитражному центру при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража". В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Решение, вынесенное по итогам арбитража, является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных главой 7 Регламента Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации "Российский институт современного арбитража", Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража.

либо

2) (*вариант для внешнего контрагента - резидента Российской Федерации*) в Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в соответствии с Правилами арбитража внутренних споров. Арбитражное решение является для Сторон окончательным;

(*вариант для внешнего контрагента, который не является резидентом Российской Федерации*) в Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в соответствии с Правилами арбитража международных коммерческих споров. Арбитражное решение является для Сторон окончательным.

либо

3) в порядке арбитража (третейского разбирательства), администрируемого Арбитражным центром при Российском союзе промышленников и предпринимателей (РСПП) в соответствии с его правилами, действующими на дату подачи искового заявления. Вынесенное третейским судом решение будет окончательным, обязательным для Сторон и не подлежит оспариванию.

9. Раскрытие информации

9.1. Покупатель гарантирует Продавцу, что сведения и документы в отношении всей цепочки собственников и руководителей, включая бенефициаров (в том числе конечных) Покупателя, направленные с адреса электронной почты Покупателя _____ на адреса электронной почты Продавца _____ (далее - Сведения), являются полными, точными и достоверными.

9.2. При изменении Сведений Покупатель обязан не позднее пяти (5) дней с момента таких изменений направить Продавцу соответствующее письменное уведомление с приложением копий подтверждающих документов, заверенных нотариусом или уполномоченным должностным лицом Покупателя.

9.3. Покупатель настоящим выдает свое согласие и подтверждает получение им всех требуемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, о коммерческой тайне и о персональных данных) согласий всех упомянутых в Сведениях лиц на обработку предоставленных Сведений Продавцом, а также на раскрытие Продавцом Сведений, полностью или частично, компетентным органам государственной власти (в том числе, Федеральной налоговой службе Российской Федерации, Минэнерго России, Росфинмониторингу, Правительству Российской Федерации) и последующую обработку Сведений такими органами (далее - Раскрытие). Покупатель освобождает Продавца от любой ответственности в связи с Раскрытием, в том числе, возмещает Продавцу убытки, понесенные в связи с предъявлением Продавцу претензий, исков и требований любыми третьими лицами, чьи права были или могли быть нарушены таким Раскрытием.

9.4. Покупатель и Продавец подтверждают, что условия Договора о предоставлении Сведений и о поддержании их актуальными признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.5. Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, отказ от предоставления, несвоевременное и (или) недостоверное и (или) неполное предоставление Сведений о Покупателе (в том числе, уведомлений об изменениях с подтверждающими документами) является основанием для одностороннего отказа Продавца от исполнения Договора и предъявления Продавцом Покупателю требования о возмещении убытков, причиненных прекращением Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Покупателем соответствующего письменного уведомления Продавца, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если их неисполнение или частичное неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают такие обстоятельства, которые возникли после заключения договора в результате непредвиденных и непредотвратимых событий, неподвластных сторонам, включая, но не ограничиваясь: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, запрещение властей, террористический акт, экономические и политические санкции, введенные в отношении Российской Федерации и (или) ее резидентов, при условии, что эти обстоятельства оказывают воздействие на выполнение обязательств по договору и подтверждены соответствующими уполномоченными органами, вступившими в силу нормативными актами органов власти.

10.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствует обстоятельство непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно информировать другую Сторону о случившемся и его причинах. Возникновение, длительность и (или) прекращение действия обстоятельства непреодолимой силы должно подтверждаться сертификатом (свидетельством), выданным компетентным органом государственной власти или Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или субъекта Российской Федерации. Сторона, не уведомившая вторую сторону о возникновении обстоятельства непреодолимой силы в установленный срок, лишается права ссылаться на такое обстоятельство в дальнейшем.

10.4. Если по прекращении действия обстоятельства непреодолимой силы, по мнению Сторон, исполнение Договора может быть продолжено в порядке, действовавшем до возникновения обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, которое необходимо для учета действия этих обстоятельств и их последствий.

10.5. В случае если обстоятельства непреодолимой силы действуют непрерывно в течение 3 (трех) месяцев, любая из Сторон вправе потребовать расторжения Договора.

11. Заверения об обстоятельствах

11.1. Каждая Сторона гарантирует другой Стороне, что:

сторона вправе заключать и исполнять Договор;

заключение и (или) исполнение Стороной Договора не противоречит прямо или косвенно никаким законам, постановлениям, указам, прочим нормативным актам, актам органов государственной власти и (или) местного самоуправления, локальным нормативным актам

Стороны, судебным решениям,

стороной получены все и любые разрешения, одобрения и согласования, необходимые ей для заключения и (или) исполнения Договора (в том числе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации или учредительными документами Стороны, включая одобрение сделки с заинтересованностью, одобрение крупной сделки).

11.2. Продавец настоящим гарантирует, что он не контролируется лицами, включенными в перечень лиц, указанный в Постановлении Правительства Российской Федерации от 01.11.2018 N 1300 "О мерах по реализации Указа Президента Российской Федерации от 22.10.2018 N 592", а также что ни он сам, ни лицо, подписавшее настоящий договор, не включены в перечни лиц в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с указанным Постановлением Правительства Российской Федерации или в соответствии с любыми иными актами Президента или Правительства Российской Федерации.

В случае включения Продавца, его единоличных исполнительных органов, иных лиц, действующих от его имени или лиц, которые его контролируют в перечни лиц в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации Продавец незамедлительно информирует об этом Покупателя.

Продавец и Покупатель подтверждают, что условия настоящего пункта признаны ими существенными условиями Договора в соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если специальной нормой части второй Гражданского кодекса Российской Федерации не установлено иное, не предоставление Продавцом указанной в настоящем пункте информации, а равно получение Покупателем соответствующей информации о включении Продавца, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в указанные перечни лиц любым иным способом, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Покупателем от исполнения Договора. Договор считается расторгнутым с даты получения Продавцом соответствующего письменного уведомления Покупателя, если более поздняя дата не будет установлена в уведомлении.

Факт включения Продавца, а также иных лиц, указанных в настоящем пункте, в перечни лиц, в отношении которых применяются специальные экономические меры в соответствии с какими-либо актами Президента или Правительства Российской Федерации, не является обстоятельством непреодолимой силы для Продавца.

12. Прочие положения

12.1. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента подписания Сторонами.

12.2. В случае если любое из положений Договора становится недействительным или теряет свою юридическую силу, это не влияет на действие прочих положений Договора.

12.3. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

12.4. При необходимости предоставления уведомлений Сторонами друг другу каждое такое уведомление должно быть направлено заказной почтой с уведомлением о вручении или курьером, осуществляющим доставку под подпись о получении, по адресам, указанным в статье 12 Договора.

12.5. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.6. Стороны заключили Договор в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) - для Продавца, 1 (один) - для Покупателя, 1 (один) - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Следующие Приложения являются неотъемлемой частью Договора:

Приложение № 1- Перечень Имущества;

Приложение № 2 - Форма Акта приема-передачи Имущества;

Приложение № 3 - Копия Соглашения о конфиденциальности и взаимном неразглашении информации;

Приложение № 4 - План земельных участков;

Приложение № 5 - Форма акта сверки расчетов;

Приложение № 6 - Соглашение о проходе в Имущество.

Приложение № 7. График оплаты Имущества (включается в случае выбора вариантов оплаты №2, 3).

Приложение № 8. Проект Договора залога (включается в случае выбора варианта оплаты № 3).

13. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:

АО «ГСПИ»

ОГРН 1097746129447

ИНН 7708697977

КПП 772301001

Место нахождения: г. Москва, ул.

Шарикоподшипниковская, д.4, корп.1А,

кабинет 2009

Почтовый адрес: _____ (указать фактический адрес для переписки)

р/с 40702810492000002073

Банк «Газпромбанк» (Акционерное общество)

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

Генеральный директор

МП

Покупатель:

(сокращенное наименование по Уставу),

ИНН __ КПП __ ОГРН __

Место нахождения: (указать место нахождения по Уставу)

Почтовый адрес: (указать фактический адрес для переписки)

р/с. ____ в ____

Кор.сч ____ БИК ____

Генеральный директор

МП

Перечень Имущества

Состав передываемого по договору купли-продажи Имущества:

1. Земельные участки:

1.1. Объект 1-земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление (4.1.)-объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, общая площадь 1 000,00 кв.м., инв. номер УРЧМ00871, кадастровый номер 54:35:042185:3778, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого. Право собственности на Объект 1 подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН), запись регистрации от 07.10.2021 № 54:35:042185:3778-54/163/2021-1.

1.2. Объект 2-земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: деловое управление (4.1.)-объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, общая площадь 1 770,00 кв.м., инв. номер УРЧМ01070, кадастровый номер 54:35:042185:3783, адрес объекта: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого. Право собственности на Объект 2 подтверждается Выпиской из ЕГРН, запись регистрации от 06.07.2022 № 54:35:042185:3783-54/163/2022-1.

Ограничения прав и обременение Объектов 1, 2 отсутствуют.

Границы земельных участков указаны на плане земельных участков (приложение № 4 к Договору).

2. Помещения:

2.1. Объект 3 – нежилое помещение, общей площадью 6 700,9 кв.м., инв. № УРЧМ01475, кадастровый номер 54:35:032035:709, расположенное по адресу г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.2, ул. Танковая, д. 72. Назначение- нежилое помещение. Право собственности на Объект 3 подтверждается Выпиской из ЕГРН, запись регистрации 23.05.2023 № 54:35:032035:709-54/131/2023-1.

Объект 3 частично передан в краткосрочную аренду для использования в качестве офисов.

2.2. Объект 4 – нежилое помещение (подвал), используемое под кафе, общей площадью 204,5 кв. м, инв. № УРЧМ00861, кадастровый номер 54:35:032035:678, расположенное по адресу г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.2, ул. Танковая, д. 72. Право собственности на Объект 4 подтверждается Выпиской из ЕГРН, запись регистрации от 14.07.2021 № 54:35:032035:678-54/131/2021-1.

Объект 4 передан полностью в краткосрочную аренду для использования под кафе.

2.3. Объект 5- нежилое помещение, общей площадью 2 366,4 кв.м., инв. № УРЧМ00855, кадастровый номер 54:35:032035:680, расположенное по адресу г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.2, ул. Танковая, д. 72. Назначение-нежилое помещение. Право собственности на Объект 5 подтверждается Выпиской из ЕГРН, запись регистрации от 14.07.2021 № 54:35:032035:680-54/131/2021-1.

Объект 5 частично передан в краткосрочную аренду для использования в качестве офисов.

2.4. Объект 6- нежилое помещение (технический этаж), общей площадью 293,9 кв. м, инв. № УРЧМ00856, кадастровый номер 54:35:032035:683, расположенное по адресу г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.2, ул. Танковая, д. 72. Назначение-нежилое. Право собственности на Объект 6 подтверждается Выпиской из ЕГРН, запись регистрации от 14.07.2021 № 54:35:032035:683-54/131/2021-1.

Подписи Сторон

От имени Продавца:

М.П.

От имени Покупателя:

М.П.

Форма Акта приема-передачи Имущества

г. _____

«__» _____ 202_ г.

Настоящий акт подписан между:

_____, именуемое в дальнейшем "Продавец", ОГРН ____, ИНН ____, КПП ____, место нахождения: ____, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем "Покупатель", ОГРН ____, ИНН ____, КПП ____, место нахождения: _____, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемыми "Стороны", а отдельно - "Сторона".

1. На основании заключенного Сторонами Договора купли-продажи недвижимого имущества №__ от ____ (далее - "Договор") Продавец передал, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

1.1. Земельные участки, расположенные по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого:

- земельный участок, общей площадью 1 000,0 кв.м., кадастровый номер 54:35:042185:3778, инв. № УРЧМ00871. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.10.2021 года сделана запись регистрации № 54:35:042185:3778-54/163/2021-1.

- земельный участок, общей площадью 1 770,0 кв.м., кадастровый номер 54:35:042185:3783, инв. № УРЧМ01070. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.07.2022 года сделана запись регистрации № 54:35:042185:3783-54/163/2022-1.

1.2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.2, ул. Танковая, д. 72:

- нежилое помещение, общей площадью 6 700,9 кв.м., кадастровый номер 54:35:032035:709, инв. № УРЧМ01475. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.05.2023 года сделана запись регистрации № 54:35:032035:709-54/131/2023-1.

- нежилое помещение (подвал), общей площадью 204,5 кв. м, кадастровый номер 54:35:032035:678, инв. № УРЧМ00861. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2021 года сделана запись регистрации № 54:35:032035:678-54/131/2021-1.

- нежилое помещение, общей площадью 2 366,4 кв.м., кадастровый номер 54:35:032035:680, инв. № УРЧМ00855. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2021 года сделана запись регистрации № 54:35:032035:680-54/131/2021-1.

- нежилое помещение (технический этаж), общей площадью 293,9 кв. м, кадастровый номер 54:35:032035:683, инв. № УРЧМ00856. Нежилое помещение принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.07.2021 года сделана запись регистрации № 54:35:032035:683-54/131/2021-1.

2. Стороны настоящим подтверждают, что состояние земельных участков, нежилых помещений, передаваемых по настоящему акту, соответствует условиям Договора.

3. Финансовых и иных претензий, по передаваемому в соответствии с настоящим Актом недвижимому имуществу Стороны по отношению к друг другу не имеют.

4. Состояние недвижимого имущества полностью соответствует Договору; недостатков, препятствующих его нормальному использованию, не обнаружено.

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Подписи Сторон

Продавец:

АО «ГСПИ»

ОГРН 1097746129447

ИНН 7708697977

КПП 772301001

Место нахождения: г. Москва, ул.

Шарикоподшипниковская, д.4, корп.1А,

кабинет 2009

Почтовый адрес: _____ (указать фактический адрес для переписки)

р/с 40702810492000002073

Банк «Газпромбанк» (Акционерное общество)

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

Генеральный директор

МП

Покупатель:

(сокращенное наименование по Уставу),

ИНН __ КПП __ ОГРН __

Место нахождения:

Почтовый адрес: (указать фактический адрес для переписки)

р/с. ____ в ____

Кор.сч ____ БИК ____

Генеральный директор

МП

Копия заключенного Сторонами Соглашения о конфиденциальности и взаимном неразглашении информации.

ФОРМА
Соглашение
о конфиденциальности и неразглашении информации

г. _____ «__» _____ 202__ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Передающая сторона», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,
и _____, именуемое в дальнейшем «Принимающая сторона», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а вместе и далее по тексту – «Стороны», подписали настоящее соглашение, именуемое в дальнейшем «Соглашение» о нижеследующем:

1. Общая часть

1.1. Поскольку Передающая сторона является обладателем информации, составляющей ее коммерческую тайну, а Принимающая сторона имеет намерение сотрудничать с Передающей стороной в рамках предполагаемого к заключению договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 2/ ул. Танковая, 72, данное Соглашение определяет порядок, условия передачи Передающей стороной, получения и использования Принимающей стороной информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны.

1.2. Информация, составляющая коммерческую тайну, фиксируется Передающей стороной на материальном носителе (в виде документа, массива данных на носителе информации для компьютеров или ином, по договоренности Сторон). На материальном носителе Передающей стороной проставляется гриф «Коммерческая тайна» с указанием полного наименования его обладателя, места его нахождения и иных реквизитов, необходимых для идентификации носителя, что в совокупности является необходимым и достаточным условием для распространения на информацию, зафиксированную на таком носителе, условий Соглашения.

1.3. Содержание информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны и передаваемой Принимающей стороне в устной форме в ходе совещаний, переговоров, консультаций, рабочих встреч и т.п. (в дальнейшем именуемых «Совещание»), фиксируется в протоколе, который подписывается всеми участниками Совещания. Об обсуждении вопросов, составляющих коммерческую тайну, участники Совещания предупреждаются представителем Передающей стороны перед его началом, и ни один из участников не имеет права отказаться от подписания Протокола.

2. Передача информации, составляющей коммерческую тайну

2.1. Право принятия решения на передачу информации, составляющей коммерческую тайну, принадлежит Передающей стороне.

3. Использование информации, составляющей коммерческую тайну

3.1. Принимающая сторона вправе использовать информацию, составляющую коммерческую тайну Передающей стороны, только для выполнения, заключенного с Передающей стороной договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 2/ ул. Танковая, 72.

Ни при каких обстоятельствах Принимающая сторона не может использовать полученную ею от Передающей стороны информацию, составляющую коммерческую тайну, для деятельности, направленной на извлечение прибыли, кроме как предусмотренной договорами с Передающей стороной.

3.2. Принимающая сторона обязуется принять все разумные и достаточные меры, чтобы не

допустить несанкционированного доступа к информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны, или ее передачи третьим лицам с нарушением пунктов Соглашения, а также организовать контроль за соблюдением этих мер.

3.3. Право раскрытия переданной информации, составляющей коммерческую тайну, и снятия грифа «Коммерческая тайна» с материальных носителей информации, составляющей коммерческую тайну, принадлежит исключительно Передающей стороне.

3.4. Принимающая сторона обязана в минимально короткий срок с момента обнаружения признаков несанкционированного доступа третьих лиц к информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны, уведомить об этом Передающую сторону и принять все возможные меры для уменьшения последствий несанкционированного доступа.

3.5. Передающая сторона соглашается и признает, что Принимающая сторона вправе изготавливать достаточное количество копий материальных носителей информации, составляющей коммерческую тайну, для лиц, указанных в пункте 3.6 Соглашения.

3.6. Принимающая сторона вправе сообщать информацию, составляющую коммерческую тайну Передающей стороны, своим работникам, имеющим непосредственное отношение к исполнению договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 2/ ул. Танковая, 72, с Передающей стороной после подписания Соглашения, и в том объеме, в каком она им необходима для реализации условий договоров.

3.7. Принимающая сторона обязуется допускать к местам хранения, обработки и использования информации, составляющей коммерческую тайну, Передающую сторону.

Передающая сторона в случае выявления нарушения требований охраны конфиденциальности информации, составляющей ее коммерческую тайну, вправе запрещать или приостанавливать обработку такой информации, а также требовать немедленного возврата или уничтожения полученных носителей информации, составляющей коммерческую тайну.

Требования и указания Передающей стороны, касающиеся порядка охраны конфиденциальности информации, составляющей ее коммерческую тайну, подлежат незамедлительному исполнению, если они изложены в письменном виде и вручены Принимающей стороне.

3.8. Принимающая сторона имеет право предоставлять информацию, составляющую коммерческую тайну Передающей стороны, третьим лицам в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Принимающая сторона обязуется уведомлять Передающую сторону о каждом таком факте предоставления информации, составляющей коммерческую тайну, а также об иных событиях, приведших к получению информации, составляющей коммерческую тайну, представителями органов государственной власти, следствия и судопроизводства, в течение одного рабочего дня после наступления такого события.

Обязательства Принимающей стороны по обеспечению конфиденциальности не распространяются на информацию, полученную от Передающей стороны в случаях если:

она была известна на законном основании Принимающей стороне до подписания настоящего Положения;

становится публично известной в результате любых действий Передающей стороны, умышленных или неумышленных, а равно бездействия Передающей стороны;

на законном основании получена Принимающей стороной от третьего лица без ограничений на их использование;

получена из общедоступных источников с указанием на эти источники;

раскрыта для неограниченного доступа третьей стороной.

3.9. В случае реорганизации или ликвидации одной из Сторон до даты прекращения действия Соглашения предусматривается следующий порядок охраны информации, составляющей коммерческую тайну:

а) при реорганизации:

уведомление второй Стороны о факте реорганизации;

возврат по требованию Передающей стороны или ее правопреемника информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны, на всех материальных носителях Передающей стороне или ее правопреемнику;

б) при ликвидации:

возврат информации, составляющей коммерческую тайну, на всех носителях (в том числе изготовленных Принимающей стороной в соответствии с Соглашением) Передающей стороне.

3.10. Принимающая сторона обязана сохранять конфиденциальность информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны, до прекращения действия режима коммерческой тайны в отношении данной информации, в том числе – в период после прекращения действия настоящего Положения.

4. Ответственность Сторон

4.1. Принимающая сторона, допустившая разглашение информации, составляющей коммерческую тайну Передающей стороны, или ее передачу (предоставление) третьим лицам с нарушением условий Соглашения, в том числе – неумышленных, ошибочных действий или бездействия, несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и обязана возместить убытки Передающей стороне.

5. Прочие условия

5.1. Соглашение является неотъемлемой частью договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 2/ ул. Танковая, 72.

5.2. Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует в течение 3 лет с момента последней передачи информации, составляющей коммерческую тайну.

5.3. Соглашение подлежит юрисдикции и толкованию в соответствии с законами Российской Федерации.

5.4. Изменение Соглашения, его прекращение допускаются по соглашению Сторон. Любые дополнения или изменения, вносимые в настоящее Соглашение, рассматриваются Сторонами, оформляются дополнительным соглашением и вступают в силу с даты его подписания Сторонами, если иное не будет указано в таком дополнительном соглашении.

5.5. Любой спор, разногласие, претензия или требование, вытекающие из Соглашения и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются следующим образом:

1) путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента.

Стороны соглашаются, что для целей направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов будут использоваться следующие адреса электронной почты:

«Передающая сторона»: _____;

«Принимающая сторона»: _____

В случае изменения указанного выше адреса электронной почты Сторона обязуется незамедлительно сообщить о таком изменении другой Стороне, а в случае, если арбитраж уже начат, также Российскому арбитражному центру при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража». В ином случае Сторона несет все негативные последствия направления письменных заявлений, сообщений и иных письменных документов по неактуальному адресу электронной почты.

Стороны принимают на себя обязанность добровольно исполнять арбитражное решение.

Решение, вынесенное по итогам арбитража, является окончательным для Сторон и отмене не подлежит.

В случаях, предусмотренных главой 7 Регламента Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража», Сторонами может быть заключено соглашение о рассмотрении спора в рамках ускоренной процедуры арбитража.

2) в Международном коммерческом арбитражном суде при Торгово-промышленной палате Российской Федерации в соответствии с Правилами арбитража внутренних споров. Арбитражное решение является для Сторон окончательным;

3) в порядке арбитража (третейского разбирательства), администрируемого Арбитражным центром при Российском союзе промышленников и предпринимателей (РСПП) в соответствии с его правилами, действующими на дату подачи искового заявления. Вынесенное третейским судом решение будет окончательным, обязательным для Сторон и не подлежит оспариванию. Права и обязанности по Соглашению не подлежат переуступке третьим лицам без письменного согласия

Сторон.

5.5. В случае изменения юридического адреса, расчетного счета или обслуживающего банка Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

5.6. Соглашение составлено и подписано в трех экземплярах, имеющих равную силу – по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи Сторон

_____ / _____

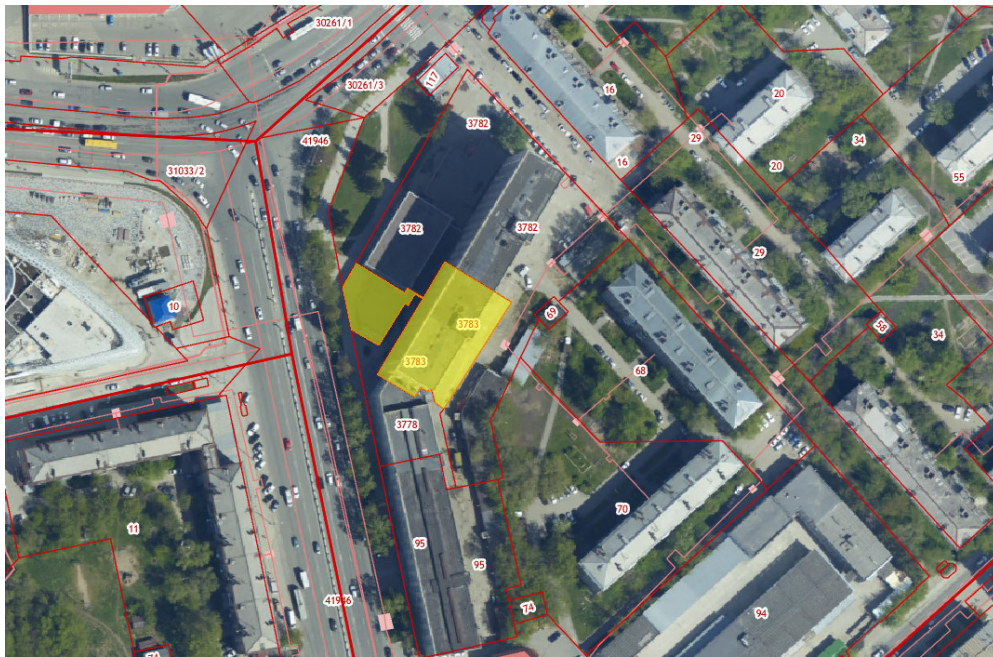
_____ / _____

«___» _____ 202__ г.
М.П.

«___» _____ 20__ г.
М.П.

План земельных участков, расположенных по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск,
ул. Богдана Хмельницкого

1) Земельный участок с кадастровым номером 54:35:042185:3783, площадью 1 770,00 кв. м:



2) Земельный участок с кадастровым номером 54:35:042185:3778, площадью 1 000,00 кв. м:



Соглашение о проходе в нежилые помещения (Имущество)

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Государственный специализированный проектный институт» (АО «ГСПИ»), именуемое в дальнейшем «Собственник», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Пользователь», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее - Соглашение) о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. Собственник в добровольном порядке предоставляет Пользователю для обеспечения беспрепятственного прохода в нежилые соседние (смежные) помещения, площадью 9 067,3 кв.м., с кадастровыми номерами: 54:35:032035:709, 54:35:032035:680 (далее-Нежилые помещения Пользователя), право пользования частью нежилых помещений с кадастровым номером 54:35:032035:710, площадью 156,4 кв., расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 2, ул. Танковая, 72, пом. №№ 160, 161, 168, 125 (частично) (далее - Нежилые помещения Собственника).

1.2. Нежилое помещение Собственника принадлежит Собственнику на праве собственности, что подтверждается записью, сделанной в Едином государственном реестре недвижимости от 23.05.2023 № 54:35:032035:710-54/131/2023-1 (Приложение № 1).

1.3. Нежилые помещения Пользователя:

- с кадастровым номером 54:35:032035:709;
- с кадастровым номером 54:35:032035:680

принадлежат Пользователю на праве собственности, на основании, заключенного между Собственником и Пользователем, договора купли-продажи от «__» _____ 202_ № _____.

1.4. Проход по условиям Соглашения устанавливается в интересах Пользователя, являющегося собственником другой (соседней) части нежилых помещений.

1.5. Границы Нежилого помещения Собственника, через которое осуществляется проход определены на плане помещений технического паспорта (приложение № 2 к Соглашению).

1.6. Устанавливаемый проход через Нежилые помещения Собственника является постоянным.

1.7. Плата за проход через Нежилые помещения Собственника не установлена.

2. Порядок пользования

2.1. Пользование Нежилыми помещениями Собственника осуществляется Пользователем строго в пределах границ нежилого помещения, определенных согласно п. 1.5. Соглашения.

2.2. Осуществление прохода через Нежилые помещения Собственника Пользователем происходит в следующем порядке:

Пользователю предоставляется право беспрепятственного доступа в собственные нежилые помещения.

2.3. Предоставление Пользователю прохода через Нежилые помещения Собственника не лишает Собственника прав владения, пользования и распоряжения этой частью нежилых помещений.

2.4. Проход через Нежилые помещения Собственника приостанавливается на период проведения ремонта, реконструкции соответствующей части нежилых помещений.

2.5. В случае перехода от Пользователя права владения (пользования, собственности) Нежилыми помещениями Пользователя к иному/ым лицу/ам проход через Нежилые помещения

Собственника переходит одновременно с правами владения (пользования, собственности) объектом недвижимости. При этом Пользователь обязуется уведомить Собственника о переходе права владения (пользования, собственности) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней, после перехода права и обязуется предоставить документы, подтверждающий переход права собственности.

2.6. Проход через Нежилые помещения Собственника не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся Собственниками/Пользователями части нежилых помещений, для обеспечения использования которой устанавливается проход.

3. Права и обязанности

3.1. Собственник обязан:

3.1.1. Предоставлять Пользователю возможность осуществлять проход через Нежилые помещения Собственника в порядке, установленном Соглашением.

3.2. Собственник вправе требовать прекращения Соглашения ввиду отпадения оснований.

3.3. Пользователь обязан:

3.3.1. Осуществлять проход через Нежилые помещения Собственника в порядке, установленном в разделе 2 Соглашения, и наименее обременительным для Собственника способом.

4. Прекращение Соглашения

4.1. По требованию Собственника части нежилых помещений, через которые осуществляется проход, проход может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был предоставлен, указанных в п. 1.1 Соглашения.

5. Порядок рассмотрения споров

5.1. Стороны договорились принимать все меры к разрешению разногласий между ними путем переговоров.

1. В случае если Стороны не достигли взаимного согласия в ходе переговоров, споры рассматриваются в путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с Правилами Отделения Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» по разрешению споров в атомной отрасли, а если в ходе арбитража будет установлено, что спор не является спором в атомной отрасли, в соответствии с иными применимыми правилами Российского арбитражного центра при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража».

6. Форс-мажор

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Соглашению, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся такие события, как война и военные действия, эпидемии, пожар, катастрофы, акты органов власти и управления, влияющие на выполнение обязательств по Соглашению, изданные после заключения Соглашения, а также другие события, признаваемые непреодолимой силой законодательством Российской Федерации и обычаями делового оборота.

6.3. Сторона, для которой стало невозможным исполнение обязательств по Соглашению, должна не позднее 3 (календарных) дней с момента их наступления и прекращения сообщить другой Стороне в письменной форме (по электронной почте) о наличии и прекращении действия обстоятельств, воспрепятствовавших выполнению обязательств. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении данных обстоятельств лишает Стороны права ссылаться на них. Наличие форс-мажорных обстоятельств должно быть подтверждено документом, выданным правомочным государственным органом в месте нахождения Сторон.

6.4. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных в п.6.1., п. 6.2. Соглашения, срок выполнения Стороной обязательств по Соглашению отодвигается соразмерно времени, в

течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.6.1., п.6.2. Соглашения, и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Соглашения.

7. Заключительные условия

7.1. Соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны.

7.2. Неотъемлемыми частями Соглашения являются приложения:

7.2.1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах Собственника (Приложение № 1).

7.2.2. Границы прохода (Приложение № 2).

Реквизиты Сторон:

Собственник:

АО «ГСПИ»

ОГРН 1097746129447

ИНН 7708697977

КПП 772301001

Место нахождения: г. Москва, ул.

Шарикоподшипниковская, д.4, корп.1А,

кабинет 2009

Почтовый адрес: _____ (указать фактический адрес для переписки)

р/с 40702810492000002073

Банк «Газпромбанк» (Акционерное общество)

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

Пользователь: _____

ИНН __ КПП __

ОГРН _____

Место нахождения: _____

Почтовый адрес: _____

р/с. ____ в _____

Кор.сч _____ БИК _____

Генеральный директор

МП

Генеральный директор

МП

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Новосибирской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.05.2023, поступившего на рассмотрение 26.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739	
Кадастровый номер:	54:35:032035:710
Номер кадастрового квартала:	54:35:032035
Дата присвоения кадастрового номера:	23.05.2023

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Новосибирская область, г. Новосибирск, ул Богдана Хмельницкого, д 2, ул Танковая, д 72
Площадь:	918.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал, Этаж № 1, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	19922532.5
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	54:35:042185:3183
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	54:35:032035:697
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739			
Кадастровый номер:		54:35:032035:710	
Сведения о кадастровом инженере:		36744, Образованием 2 помещений, расположенных по адресу: г. Новосибирск, ул Богдана Хмельницкого, д 2/ул Танковая, д 72, в результате раздела помещения с кадастровым номером 54:35:032035:697, 049/12549-Д, 2023-04-28	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		лукашова елена алексеевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ", 7708697977	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739			
Кадастровый номер:		54:35:032035:710	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество " Государственный специализированный проектный институт", ИНН: 7708697977, ОГРН: 1097746129447
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 54:35:032035:710-54/131/2023-1 23.05.2023 11:37:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

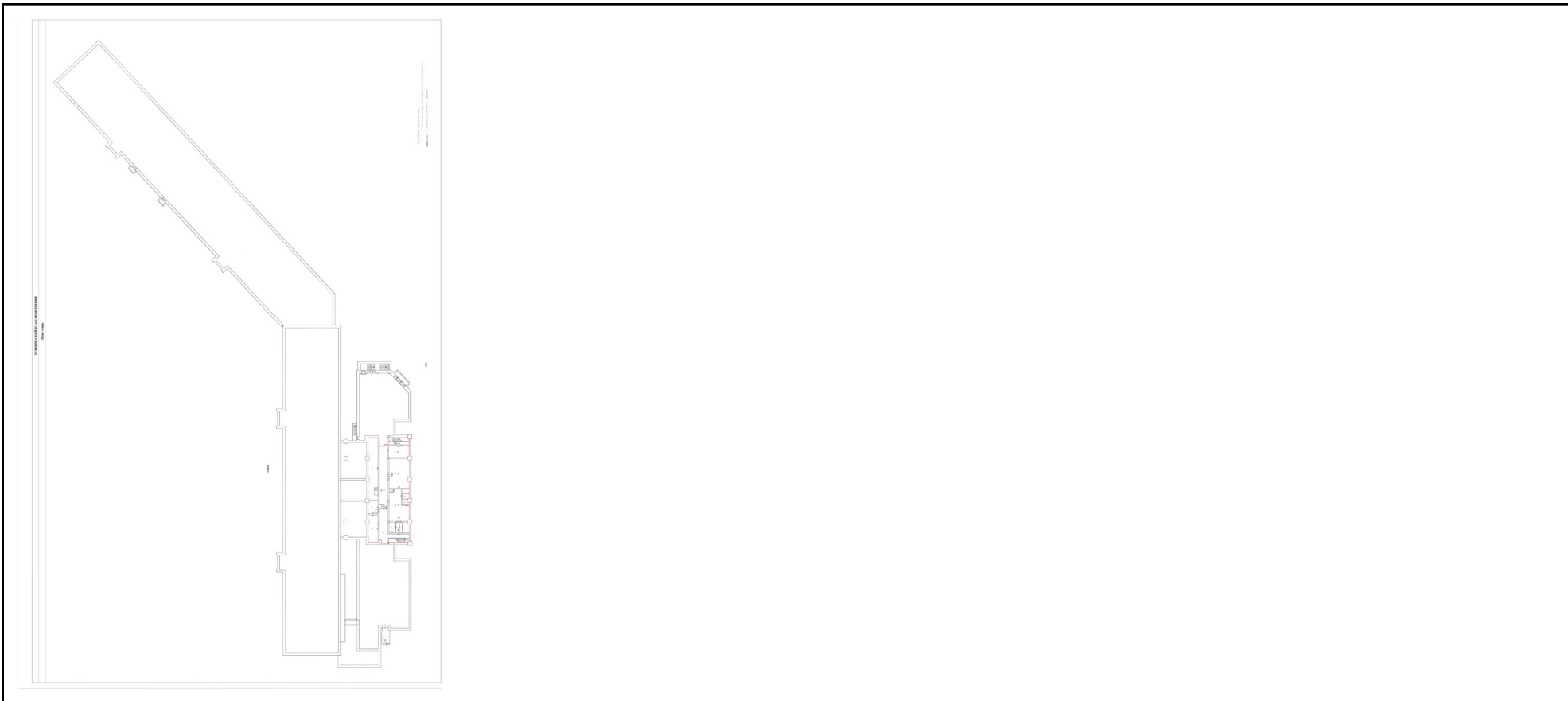
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности


инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739			
Кадастровый номер: 54:35:032035:710		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974В3СА8Е1F07А347СFAD6FА78
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

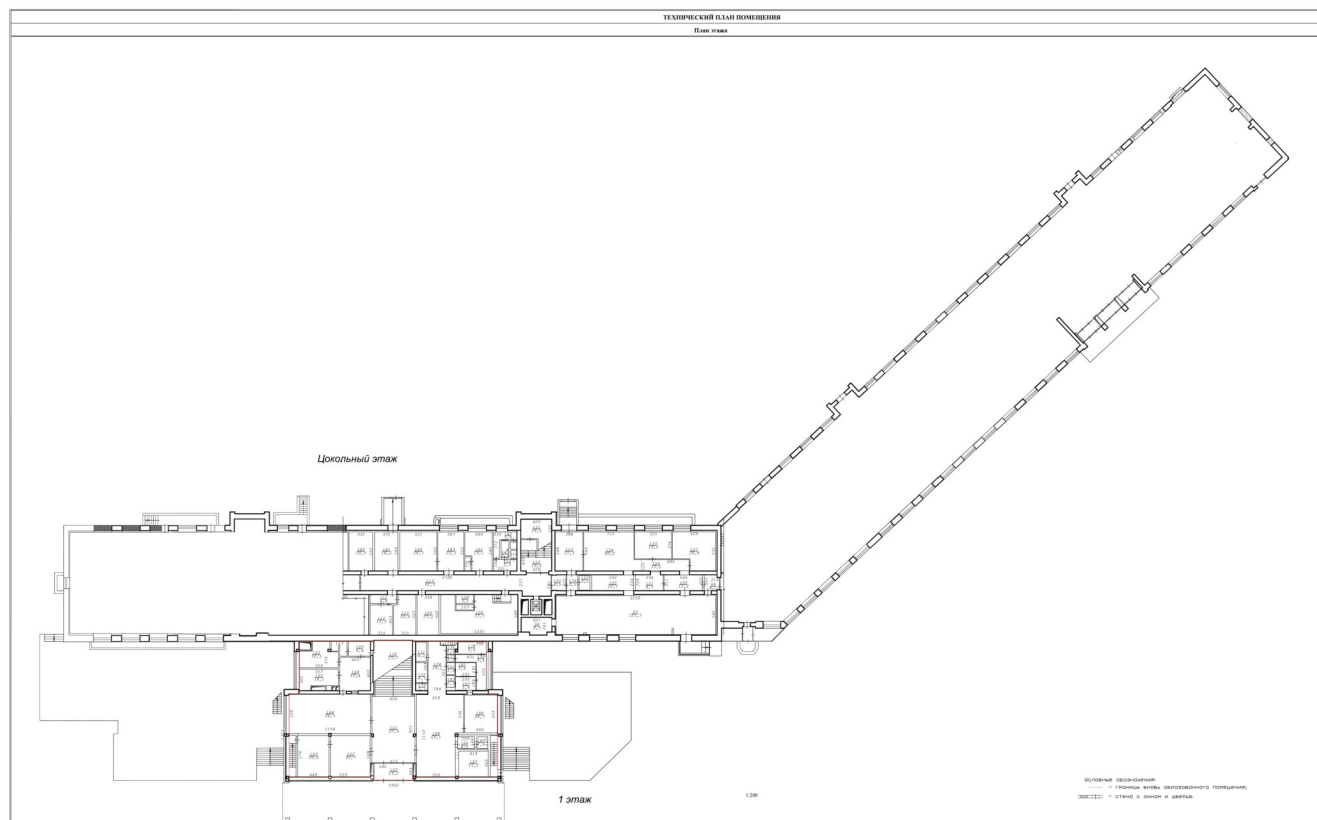
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739

Кадастровый номер: 54:35:032035:710

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347СFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739

Кадастровый номер: 54:35:032035:710

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1:200



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение

вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8

Всего листов раздела 8: 4

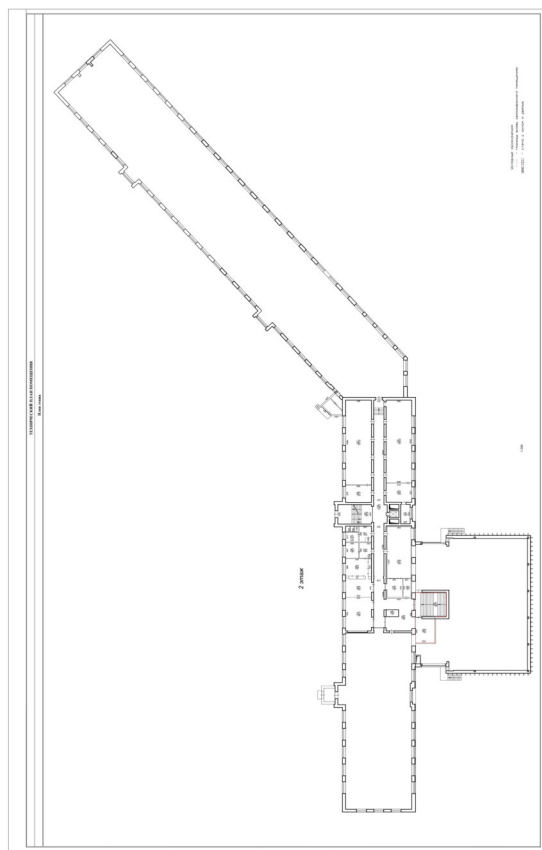
Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

29.05.2023г. № КУВИ-001/2023-122115739

Кадастровый номер: 54:35:032035:710

Номер этажа (этажей):



Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094В7974ВЗСА8Е1F07А347CFAD6FA78

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности

инициалы, фамилия


ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ
(выкопировка из поэтажного плана)

Приложение № 2
к Соглашению о проходе в
нежилые помещения (Имущество)

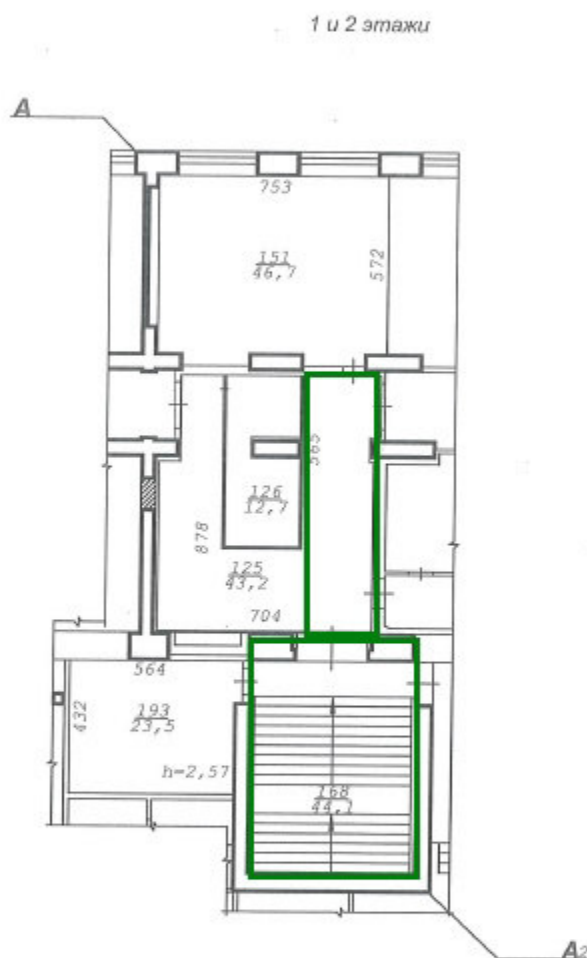
1 этаж



РОССИЯ	ГБУ НСО "ЦКО «БТИ»"		Лист №	2
Литер	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН нежилых помещений		Листов	3
	ул. Богдана Хмельницкого, д. 72			
А2	Поселеный пункт	г. Новосибирск	Масштаб	1:200
	Район	Калининский		
	Субъект РФ	Новосибирская область		
Дата	Исполнитель	Инициалы, фамилия	Подпись	
28.04.2023г	Специалист	Прокорева Ю.Ю.		
	Проверил	Коломейцева Т.А.		

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЙ

нежилые помещения
(выкопировка из поэтажного плана)



РОССИЯ	ГБУ НСО "ЦЗКО и БТИ"		Лист №	3
Литер А, А2	ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН <small>нежилые помещения</small> ул Богдана Хмельницкого, д 2/Танковая, д 72		Листов	3
	Населенный пункт	г.Новосибирск	Масштаб 1:200	
	Район	Калининский		
	Субъект РФ	Новосибирская область		
Дата	Исполнитель	Инициалы, фамилия	Подпись	
28.04.2023г	Специалист	Прокопьева Ю.Ю.		
	Проверил	Коломейцева Т.А.		

График платежей Имущества

Номер месяца	Срок платежа	Сумма платежа, руб., без НДС	Сумма платежа, руб. в том числе НДС
	Внесено в качестве задатка при проведении аукциона	37 474 452,10	37 474 452,10
1	до 27 октября 2023		
2	до 30 ноября 2023		
3	до 27 декабря 2023		
	Итого в 2023г.		
4	до 31 января 2024		
5	до 29 февраля 2024		
6	до 29 марта 2024		
	ИТОГО:		

Подписи Сторон

От имени Продавца:

М.П.

От имени Покупателя:

М.П.

ДОГОВОР ЗАЛОГА НЕДВИЖИМОСТИ (ИПОТЕКИ) № _____

по договору купли-продажи № _____ от «__» _____ 20__ г.

г. _____

«__» _____ 20__ г.

Акционерное общество «Государственный специализированный проектный институт» (далее-АО «ГСПИ»), именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**», в лице (должность, ФИО полностью), действующего на основании Устава, с одной стороны,

и (наименование покупателя), именуемое в дальнейшем «**Залогодатель**», в лице (должность, ФИО полностью), действующего на основании (вид документа и его реквизиты), с другой стороны, далее совместно именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Продавец по обеспеченному залогом обязательству, по оплате обязательств по Основному договору имеет право в случае неисполнения Покупателем этого обязательства получить удовлетворение из стоимости Предмета залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя, за изъятиями, установленными законодательством.

1.2. Предметом залога является имущество полный перечень и описание которых содержится в Приложении №1 к договору купли-продажи № _____ от «__» _____ 202_ года.

1.3. Предмет залога остается у Залогодателя в его владении и пользовании.

1.4. В случаях и порядке, установленных законодательством Российской Федерации, удовлетворение требования Залогодержателя может осуществляться путем передачи Предмета залога в его собственность.

1.5. Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение Предмета залога независимо от того, в чью пользу он застрахован, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые Залогодержатель отвечает.

1.6. Предмет залога может быть отчужден Залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия Залогодержателя.

1.7. Залогодатель не вправе без согласия Залогодержателя сдавать весь или часть Предмета залога в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока, обеспеченного залогом обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

1.8. Предоставление Залогодателем Предмета залога в пользование другому лицу не освобождает Залогодателя от исполнения обязанностей по настоящему Договору.

1.9. Последующий залог запрещен.

2. Обязательства и требования, обеспеченный залогом

2.1. Настоящий Договор заключен с целью обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Залогодержателем по Основному договору.

2.2. По Основному договору:

Залогодатель выступает Покупателем, а Залогодержатель – Продавцом.

Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить имущество (далее - «Имущество»), которое состоит из земельного участка (далее - «Участок»), нежилых зданий и сооружений (далее - «Здания»), полный перечень и описание которых содержится в Приложении № 1 к Основному договору.

Сумма основного обязательства, обеспеченная залогом – (указывается сумма цифрами и прописью) рублей сумма копеек.

Срок уплаты суммы обязательства, обеспеченного ипотекой: в течение _____ (_____) календарных дней с момента подписания Сторонами Основного Договора.

2.3. Основной договор вступает в силу с момента его заключения Сторонами – «__» _____ 20__ г. и действует до момента его прекращения.

2.4. Залог обеспечивает уплату Залогодержателю:

2.4.1. Основной суммы долга по Основному договору полностью.

2.4.2. Сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения, обеспеченного залогом обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным залогом обязательством;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Обязательства Покупателя перед Залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными залогом, за исключением требований, основанных на:

1) возмещении судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

2) возмещении расходов на реализацию заложенного имущества;

3) сохранении Залогодержателем Предмета залога в случаях, предусмотренных настоящим Договором, в т.ч. расходов на его содержание и/или охрану либо на погашение задолженности Залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам.)

2.5. Залог обеспечивает требования Залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества (Договором может быть предусмотрено иное).

3. Оценка предмета залога

3.1. По состоянию на «__» _____ 20__ г. стоимость Предмета залога составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС – _____ (_____) __ копейки.

4. Права и обязанности Залогодателя

4.1. Залогодатель вправе:

4.1.1. Владеть и пользоваться Предметом залога в соответствии с его прямым назначением и получать доходы от использования Предмета залога, обеспечивая его сохранность.

4.1.2. Прекратить обращение взыскания на Предмет залога в случае досрочного погашения, обеспеченного залогом обязательства.

4.2. При пользовании заложенным имуществом Залогодатель не должен допускать ухудшения Предмета залога и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

4.3. Залогодатель обязан поддерживать Предмет залога в исправном состоянии и нести расходы на его содержание до прекращения залога.

4.4. Залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт Предмета залога в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, и в предусмотренном им порядке, а если такие сроки не установлены - в разумные сроки.

4.5. Залогодатель обязан:

4.5.1. Обеспечивать сохранность Предмета залога, в том числе защищать его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий.

4.5.2. В случае реальной угрозы утраты или повреждения Предмета залога уведомить об этом Залогодержателя в течение 2 часов.

4.5.3. Страховать Предмет залога.

4.5.4. Не препятствовать Залогодержателю производить осмотр заложенного имущества в период действия настоящего Договора.

4.5.5. Немедленно сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, происшедших с Предметом залога, о посягательствах третьих лиц на Предмет залога.

4.5.6. Не отчуждать Предмет залога третьим лицам без письменного согласия Залогодержателя.

4.6. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по настоящему Договору.

5. Права и обязанности Залогодержателя

5.1. Залогодержатель вправе:

5.1.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания, заложенного по настоящему Договору имущества. Это право принадлежит Залогодержателю и в том случае, если заложенное имущество передано Залогодателем на время во владение третьих лиц.

5.1.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения заложенного имущества.

5.1.3. Требовать досрочного исполнения, обеспеченного залогом обязательства, если заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение залогом обязательства ухудшилось.

5.1.4. В случаях предъявления к Залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, Залогодержатель вправе использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты прав Залогодателя и своих прав на Предмет залога, предусмотренные ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5.2. Если Залогодатель отказался от защиты своих прав на Предмет залога или не осуществляет ее, Залогодержатель вправе использовать допустимые способы защиты от имени Залогодателя без специальной доверенности и потребовать от Залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

5.3. Если Предмет залога оказался в незаконном владении третьих лиц, Залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст. ст. 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение Залогодателя.

5.4. Обратиться с иском о взыскании на Предмет залога до наступления срока исполнения, обеспеченного залогом обязательства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.5. Залогодержатель вправе передать свои права по настоящему Договору другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования.

Уступка Залогодержателем своих прав по договору залога другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к должнику по основному обязательству, обеспеченному залогом.

6. Страхование предмета залога

6.1. Залогодатель страхует Предмет залога за свой счет на сумму не ниже суммы обеспеченного залогом обязательства в пользу Залогодержателя (Выгодоприобретателя).

6.2. При переходе прав Залогодержателя в обязательстве, обеспеченном залогом, права Выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому Залогодержателю в полном объеме.

7. Обращение с иском о взыскании на предмет залога

7.1. Залогодержатель вправе обратиться с иском о взыскании на Предмет залога для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением

обеспеченного залогом обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы по Основному договору полностью или в части основной суммы уменьшенной на сумму, предусмотренную выполнением условий п. 3.1. Основного договора.

7.2. Взыскание по требованию Залогодержателя обращается на Предмет залога по решению суда или во внесудебном порядке. Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по настоящему Договору, предъявляется Залогодержателем в Арбитражный суд г. Новосибирск.

7.3. Удовлетворение требований Залогодержателя во внесудебном порядке допускается.

7.4. Реализация Предмета залога, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном ст. 56 и гл. X Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует до полного исполнения обязательств Залогодателя по Основному и настоящему Договорам.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон в порядке и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Залог прекращается:

1) с прекращением обеспеченного залогом обязательства;

2) по требованию Залогодателя при наличии оснований, предусмотренных п. 3 ст. 343 Гражданского кодекса Российской Федерации;

3) в случае гибели заложенной вещи или прекращения заложенного права, если Залогодатель не воспользовался правом на замену Предмета залога;

4) в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества, а также в случае, когда его реализация оказалась невозможной;

8.4. Прекращение действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

9.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке.

10. Заключительные положения

10.1. Если одна из Сторон изменит свой адрес, то она будет обязана информировать об этом другую Сторону до государственной регистрации соответствующих изменений в учредительных документах, но не позднее 7 (семи) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

В случае изменения одной из Сторон банковских реквизитов она обязана информировать об этом другую Сторону до вступления изменений в силу, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента фактического изменения банковских реквизитов.

10.2. Любое уведомление и иное сообщение, направляемые Сторонами друг другу по настоящему Договору, должны быть совершены в письменной форме и за подписью уполномоченного лица. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено с курьером, передано по факсимильной связи по реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

10.3. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу,

1 (один) – для Продавца, 1 (один) – для Покупателя, 1 (один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.5. Приложения:

10.5.1. Копия Основного договора от «__»____20__ г. №____ (Приложение № 1).

11. Юридические адреса и счета Сторон

Залогодержатель:

Залогодатель:

Подписи Сторон

От имени Залогодержателя:

От имени Залогодателя:

Договор со всеми приложениями должен быть прошит перед подписанием, и прошивка должна быть удостоверена подписями Сторон и скреплена печатями в обязательном по