

ДОГОВОР
купи-продажи доли в уставном капитале
Общества с ограниченной ответственностью «Реновация-СК»

Город Москва, _____ ноября две тысячи шестнадцатого года.

Мы, **Акционерное общество «Фирма «Реновация»**, адрес места нахождения: 125009, город Москва, переулок Кисловский ср., дом 3, стр. 1А, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 14.05.1998г. за № 011.406, ОГРН: 1027739511590, ИНН: 7703193983, КПП: 770301001, в лице Генерального директора гр. РФ Корнева Ильи Сергеевича, пол мужской, 22.03.1973 г.р., место рождения: г. Загорск Московской области, паспорт 46 00 832438, выдан 10 отделением милиции Сергиево Посадского УВД Московской области 17.11.2000г., код подразделения: 502-064, зарегистрированного по адресу: Московская область, город Сергиев Посад, улица Ясная, дом 6, квартира 98, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и **гр. РФ Витковская Виктория Владимировна**, пол женский, 12.07.1985 года рождения, место рождения: гор. Оренбург, паспорт 53 05 256567, выдан Ленинским ОВД г. Оренбурга 09.08.2005 г., код подразделения: 562-001, зарегистрированная по адресу: город Москва, улица Мосфильмовская, дом 70, квартира 614, именуемая в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец, из принадлежащей ему доли в размере 100% (сто процентов) в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «Реновация-СК», адрес местонахождения: 125009, г. Москва, ул. Средний Кисловский пер., д. 3, стр. 1А, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06.09.2009 г., за ОГРН: 1167746837653, ИНН: 7703416206, КПП: 770301001 (далее - **«Общество»**), обязуется передать Покупателю долю в размере 100% (сто процентов) в Уставном капитале указанного Общества, а Покупатель обязуется принять долю и уплатить за нее предусмотренную настоящим договором цену.

1.1.1. Размер доли, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, составляет 100% (сто процентов) доли в уставном капитале Общества, номинальной стоимостью 153 092 268 (сто пятьдесят три миллиона девяносто две тысячи двести шестьдесят восемь) рублей 00 копеек (далее – **«Доля»**).

1.2. Доля принадлежит Продавцу по праву собственности на основании: Решения Единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Реновация-СК» от 01 сентября 2016 г., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц № _____ от _____ г., выданной _____.

1.3. На момент заключения настоящего Договора Продавец гарантирует, что отчуждаемая Доля оплачена полностью, не продана, не заложена, не обременена иными гражданско-правовыми сделками, а также в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.4. Доля в уставном капитале Общества переходит в собственность к Покупателю с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц. Одновременно к Покупателю переходят все права и обязанности участника Общества, возникшие до удостоверения настоящего договора, за исключением дополнительных прав и обязанностей Продавца, если такие имеются.

2. Цена Доли и порядок расчетов

2.1. По договоренности Сторон цена Доли составляет 153 092 268 (сто пятьдесят три миллиона девяносто две тысячи двести шестьдесят восемь) рублей 00 копеек (далее – **«Сумма оплаты»**). Стороны договорились, что оговоренная Сумма оплаты окончательна и изменению не подлежит.

2.2. Стороны определили, что оплата за Долю Общества производится Покупателем или лицом, действующим в интересах и за счет Покупателя (далее – **Плательщик**) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца № **40702810238170101349**, открытый в ПАО Сбербанк г. Москва, ИНН **7703193983**, КПП **770301001**, к/с **30101810400000000225**, БИК **044525225** (далее «**Банковский счет Продавца**»), в два этапа:

2.2.1. Плательщик внес Продавцу задаток в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается, до подписания настоящего Договора.

2.2.2. Денежную сумму в размере 113 092 268 рубля (сто тринадцать миллионов девяносто две тысячи двести шестьдесят восемь) рублей 00 копеек, НДС не облагается, Плательщик оплачивает Продавцу посредством открытия в пользу Продавца безотзывного покрытого аккредитива в "Газпромбанк" (Акционерное общество) до момента подписания настоящего договора.

Стороны договорились, что:

Срок действия аккредитива - 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Срок представления документов по аккредитиву – не позднее 8 (восьми) рабочих дней до даты истечения срока действия аккредитива;

Частичное использование и частичные платежи по аккредитиву запрещены;

Комиссии и расходы "Газпромбанк" (Акционерное общество) оплачивает – Покупатель; Условиями раскрытия аккредитива и получения Продавцом денежных средств на Банковский счет Продавца являются:

- Оригинал Выписки из единого государственного реестра юридических лиц, выданной ИФНС России по г. Москве в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Реновация-СК» (ОГРН: 1167746837653), где в разделе «сведения об учредителях (участниках) юридического лица» будет указана Витковская Виктория Владимировна, в графе "размер доли (в процентах)" будет указано 100;
- Оригинал Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданной Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Выписка из ЕГРП) в отношении помещения, назначение: нежилое, общей площадью 1415,5 (одна тысяча четыреста пятнадцать целых пять десятых) кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, переулок Кисловский Средний, д.3, стр.1А, кадастровый номер: 77:01:0001045:3145 (далее – «Объект Недвижимости»), согласно которой ООО «Реновация-СК», ОГРН: 1167746837653, ИНН: 7703416206, КПП: 770301001 является правообладателем помещения и отсутствуют ограничения (обременения) права, за исключением следующего вида ограничения (обременения) права: аренда, основание государственной регистрации: Договор аренды нежилых помещений, лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: ООО «Инфинити 8». Выписка из ЕГРП должна быть датирована не ранее 02.12.2016 г.

2.3. Датой исполнения обязанности Покупателя по оплате Доли является дата зачисления полной Суммы оплаты на Банковский счет Продавца.

2.4. Стороны договорились, что в соответствии с ч.5 ст. 488 ГК РФ до даты зачисления полной Суммы оплаты на Банковский счет Продавца Доля находится в залоге у Продавца в обеспечение исполнения обязательства Покупателя по оплате Доли.

3. Особые условия

3.1. В случае вступления в законную силу решения суда, вынесенного по иску Продавца или третьих лиц о признании незаконным создания Общества и/или о признании незаконным внесения Продавцом Объекта Недвижимости в качестве вклада в уставный капитал Общества, сумма денежных средств, полученная Продавцом по настоящему Договору, подлежит возврату Покупателю путем перечисления Продавцом на банковский счет Покупателя, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Покупателя и внесения записи в ЕГРЮЛ о смене участника Общества на Продавца.

3.2. Продавец обязуется компенсировать Покупателю реальный ущерб, вызванный предъявлением третьими лицами требований к Обществу после перехода права собственности на Долю к Покупателю по основаниям, возникшим до даты перехода права собственности на Долю к Покупателю (в том числе требований налоговых органов по уплате налогов) (далее «**Требования третьих лиц**»), в следующих случаях:

- если Покупатель в течение 3 (трех) лет с даты заключения настоящего Договора уведомил Продавца о наличии Требований третьих лиц любым из способов, указанных в п.5.3. настоящего Договора;

- если Покупатель выполняет обязательства, предусмотренные пунктом 3.3 настоящего Договора.

3.3. В случае предъявления Требований третьих лиц Обществу, Покупатель обязуется:

- обеспечить предоставление Продавцу и его представителям всей имеющейся у Покупателя информации для изучения предъявленных Требований третьих лиц;

- обеспечить, чтобы Общество не признавало ответственности и не заключать каких-либо договоренностей или мировых соглашений в отношении Требований третьих лиц без предварительного письменного согласия Продавца;

- выдать лицам, указанным Продавцом, доверенности на представительство интересов Общества в связи с Требованиями третьих лиц;

- разрешить Продавцу (если он этого потребует) взять на себя ведение всех разбирательств и/или переговоров, связанных с Требованиями третьих лиц с обязательством уведомлять Общество обо всех совершенных таким Продавцом действиях; и

- оказать содействие, которое Продавец вправе обоснованно потребовать в связи с подготовкой и проведением какого-либо разбирательства и/или переговоров, касающихся Требований третьих лиц.

3.4. Стороны договорились, что Продавец не обязан компенсировать Покупателю реальный ущерб, вызванный Требованиями третьих лиц, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего договора, если:

- реальный ущерб вызван действием Покупателя или Общества после даты настоящего Договора (в т.ч. заключением любой сделки или любого признания ответственности).

- реальный ущерб вызван, или размер такого ущерба увеличился в результате бездействия Общества после даты настоящего Договора.

3.5. Покупателю известен факт того, что Объект Недвижимости подвергался перепланировке (переоборудованию) без надлежащего разрешения и/или согласования. Стороны договорились, что Продавец не отвечает перед Покупателем и несет обязанности по компенсированию реального ущерба, который может возникнуть у Общества, в связи с Требованиями третьих лиц в отношении совершенных перепланировок (переоборудования) Помещений.

4. Применимое право и порядок разрешения споров

4.1. Отношения Сторон, вытекающие из настоящего Договора, подлежат регулированию и толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. Любые споры, возникающие по настоящему Договору или в связи с ним, включая какие-либо споры или вопросы в отношении его наличия, заключения, действительности, нарушения, внесения изменений или расторжения, подлежат разрешению в Хамовническом районном суде г. Москвы.

5. Заключительные положения

5.1. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами, относящиеся к настоящему Договору, теряют силу в части, противоречащей настоящему Договору.

5.2. Все изменения и дополнения к условиям настоящего Договора являются его неотъемлемой частью и действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны каждой из Сторон и нотариально удостоверены.

5.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, в любом случае с уведомлением о вручении или доставлены лично с получением под расписку любому лицу, принявшему указанное уведомление по адресу, указанному в настоящем Договоре. В случае отказа Стороны от получения уведомления (извещения, письма и т.д.) или отсутствия Стороны по указанному адресу Сторона считается извещенной надлежащим образом в день удостоверения работником организации почтовой связи отказа от принятия такого уведомления (извещения, письма и т.д.) Стороной-получателем либо удостоверения работником организации почтовой связи факта отсутствия Стороны-получателя по указанному адресу.

5.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его удостоверения нотариусом.

5.5. Расходы по нотариальному удостоверению настоящего Договора Стороны несут в равных долях.

5.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах: один экземпляр хранится в делах нотариуса, удостоверившего договор, один экземпляр выдается Покупателю, а один - Продавцу.

5.7. Настоящий Договор перед подписанием прочитан нотариусом вслух. При этом подписавшие Договор в присутствии нотариуса подтверждают, что содержание Договора им полностью понятно, условия настоящей сделки не являются для Сторон кабальными.

6. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

ПРОДАВЕЦ:

Акционерное общество «Фирма «Реновация»

Юридический адрес: 125009, г. Москва,

Средний Кисловский пер., д. 3, стр. 1А

ОГРН: 1027739511590

ИНН: 7703193983

КПП: 770301001

р/с 40702810238170101349

в ПАО Сбербанк г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ПОКУПАТЕЛЬ:

гр. РФ Витковская Виктория Владимировна,

12.07.1985 года рождения,

место рождения: гор. Оренбург,

паспорт 53 05 256567, выдан Ленинским ОВД г.

Оренбурга 09.08.2005 г., код подразделения:

562-001.

Зарегистрирована по адресу: город Москва,

улица Мосфильмовская, дом 70, квартира 614.