Договор № 1 купли-продажи недвижимого имущества

г. Владивосток

«03» июня 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Мыс Кунгасный», в лице директора Бойко Любови Алексеевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Элемент-С», в лице директора ООО «Эскадра Менеджмент» Павликова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № 04/20 от 16.09.2020г., именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

- 1. **Продавец** продал, а **Покупатель** купил в собственность следующее недвижимое имущество (далее Имущество):
- **1.1.** Земельный участок площадью 7225 кв.м, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, д.3 «Б», кадастровый номер: **25:28:000000:68131**, земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 25:28:000000:68131:25/056/2021-1 от 03.03.2021 г.

Стоимость земельного участка составляет 79 500 000 (семьдесят девять миллионов пятьсот тысяч) руб.

1.2. Нежилое здание, назначение: склад, столярная мастерская, площадь 288,6 кв.м., местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, д.3 «Б», кадастровый номер 25:28:020009:208, нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 25-25-01/072/2011-493 от 13.07.2011г.

Стоимость объекта составляет 2 000 000 (два миллиона) рублей;

1.3. Нежилое здание, назначение: растворный узел, площадь 638,7 кв.м., местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, д.3 «Б», кадастровый номер 25:28:020009:209, нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 25-25-01/203/2007-91 от 09.11.2007 г.

Стоимость объекта составляет 3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей;

- **1.4.** Нежилое здание, назначение: склад, площадь 25,2 кв.м., местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, д.3 «Б», кадастровый номер 25:28:020009:210, нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 25-25-01/203/2007-92 от 09.11.2011г. Стоимость объекта **составляет 500 000 (пятьсот тысяч) рублей**;
- **1.5.** Нежилое здание, назначение: автомастерская, площадь 675,4 кв.м., местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, д.3 «Б», кадастровый номер 25:28:000000:23260, нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 25-25-01/072/2011-494 от 25.07.2011г.

Стоимость объекта составляет 8 500 000 (восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей;

1.6. Нежилое здание, назначение: склад, площадь 451 кв.м., местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Мыс Кунгасный, д.3 «Б», кадастровый номер 25:28:020009:206, нежилое здание принадлежит Продавцу на праве собственности, регистрационная запись № 25:28:020009:206-25/056/2021-1 от 21.04.2021.

Стоимость объекта составляет 6 000 000 (шесть миллионов) рублей.

- 2. Покупатель уведомлен и согласен с тем, что на земельном участке установлены публичные сервитуты: дата государственной регистрации 03.03.2021, номера государственной регистрации 25:28:000000:68131:25/056/2021-3, 25:28:000000:68131:25/056/2021-4, срок действия с 13.08.2018 по не определенный срок, на основании постановления Администрации города Владивостока от 02.08.2018 № 2176.
- **3.** Стороны пришли к соглашению, что общая стоимость Имущества, указанного в п.1. настоящего Договора, составляет **100 000 000 (сто миллионов) рублей 00 копеек.**
 - 4. Оплата Имущества осуществляется Покупателем полностью за счет кредитных средств Банка с использованием расчетов в форме покрытого (депонированного) безотзывного документарного аккредитива (далее Аккредитив), открытого в Банке на условиях и в порядке, указанных в п.5 настоящего Договора.
 - **5.** Покупатель обязуется в день подписания Сторонами настоящего Договора открыть в Банке Аккредитив в пользу Продавца на следующих условиях:
 - Вид Аккредитива: покрытый (депонированный), безотзывной;

1

- Сумма Аккредитива: 100 000 000 (сто миллионов) рублей 00 копеек;
- Срок действия Аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней от даты его открытия (включительно);
- Банк-эмитент: ПАО Банк «ФК Открытие», к/с 30101810908130000704 БИК 040813704;
- Исполняющий Банк: ПАО Банк «ФК Открытие», к/с 30101810908130000704 БИК 040813704;
- Наименование банка, обслуживающего получателя средств (Продавца) ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» г. Владивосток;
- Частичные платежи запрещены;
- Счет Продавца, на который должны быть перечислены денежные средства при раскрытии Аккредитива, указан в разделе **Реквизиты и подписи сторон.**
- Условием оплаты Аккредитива является представление Продавцом в Банкэмитент/Исполняющий банк:
 - Оригинала счета, выставленного на стоимость земельного участка с указанием номера и даты ДКП;
 - Оригинала настоящего Договора, содержащего штамп (отметку) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю о государственной регистрации, заверенный подписью регистратора с приложением гербовой печати регистрирующего органа;
 - Оригинал письма, исходящего от Банка, подтверждающего использование платежа по аккредитиву в пользу Получателя в целях оплаты ДКП с указанием номера и даты договора и суммы платежа, соответствующей сумме предоставленного счета;
- Документы по Аккредитиву должны быть предоставлены Получателем средств (Продавцом) в пределах срока действия Аккредитива.

Расчеты между Покупателем и Продавцом, осуществляемые посредством Аккредитива, должны быть произведены в срок действия Аккредитива.

При осуществлении расчетов по Аккредитиву Стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ и Положением Банка России от 19.06.2012 № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» (в редакции, действующей на дату заключения Договора).

Комиссия Банка за открытие Аккредитива оплачивается Покупателем (Плательщиком), остальные банковские комиссии и расходы по аккредитиву - Покупателем.

- **6.** Обязательства Покупателя по оплате цены Имущества считаются выполненными с момента поступления денежных средств в соответствующем размере на корреспондентский счет банка, обслуживающего Продавца.
- 7. Стороны договорились, что Имущество не будет считаться находящимся в залоге у Продавца для обеспечения обязательств Покупателя по его оплате, права залога у Продавца в соответствии с настоящим Договором не возникает.
- 8. Покупатель извещен и согласен с тем, что имущество находится в залоги у ПАО Банк «ФК Открытие» по ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) № 6-21/И1-3Ф.2 от 25 мая 2021 года.
- 9. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что с документами, необходимыми для заключения настоящего Договора, ознакомлены, качество продаваемого Имущества Покупателем проверено, все его недостатки Продавцом оговорены и Покупателю известны. К техническому состоянию Имущества Покупатель претензий не имеет.
- 10. Настоящий Договор одновременно является документом о передаче Имущества Покупателю, и с момента подписания Договора в соответствии со статьей 556 ГК РФ обязательство Продавца передать недвижимое имущество Покупателю считается исполненным. Покупатель принимает недвижимое имущество в том виде и в том состоянии, которое имеется на момент передачи, каких-либо претензий к качественному состоянию и другим свойствам недвижимого имущества, равно как и любых иных претензий к Продавцу, связанных с исполнением обязательства по передаче недвижимого имущества, Покупатель не имеет.
- 11. Продавец гарантирует отсутствие задолженностей по оплате налогов и другим платежам. В случае возникновения задолженностей, пени или недоимок, ответственность за их гашение несет Продавец.
- 12. Продавец заверил Покупателя о том, что до настоящего времени отчуждаемое Имущество никому не продано, не подарено, в залог не передано, под запрещением (арестом) не состоит, судебных споров не имеет, рентой, арендой, наймом и иными правами третьих лиц не обременено.
- 13. Продавец заверил Покупателя, что согласно Φ 3 РФ «О несостоятельности (банкротстве)» № 127 Φ 3 от 26.10.2002 г., в отношении него отсутствует в суде заявление о признании банкротом, судом в

отношении него не применены процедуры, предусмотренные при банкротстве, отсутствует решение суда о признании банкротом и открытии конкурсного производства. Сторонам известно, что в соответствии с п. 1 ст. 174.1 ГК РФ, договор, совершенный с нарушением запрета или ограничения распоряжения имуществом, вытекающих из закона, в частности из законодательства о несостоятельности (банкротстве), ничтожен.

- Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны до заключения настоящего Договора
- Стороны Логовора подтверждают, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных условиях.
- Расходы по регистрации перехода права собственности настоящего Договора несет 16. Покупатель.
- Все споры, возникшие из исполнения условий настоящего Договора, разрешаются путем 17. соглашения Сторон, а при не достижении согласия-в судебном порядке по месту регистрации Покупателя, согласно действующего законодательства.
- Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они совершены в письменном виде и подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 19. Настоящий договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, один экземпляр выдается Продавцу, один экземпляр – Покупателю.
- Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента его государственной регистрации.
- Договор Сторонами прочитан, его смысл и значение Сторонам понятны и соответствуют намерениям Сторон.

Реквизиты и подписи сторон

Продавец

ООО «Мыс Кунгасный»

Адрес: 690001, г. Владивосток, ул. Светланская, 90. 690049, г. Владивосток, ул. Бородинская, 18б, оф. 3

Л.А. Бойко/

ОГРН 1072540008826

ИНН/КПП 2540136024/253601001

Р/сч 40702810200100007706

к/с 30101810200000000803

ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк»

г. Владивосток БИК: 040507803

Директор

Покупатель

ООО СЗ «Элемент-С»

ОГРН 1172536019809

ИНН/КПП 2543112977 / 254301001

P/c4 40702810300020004903

ДВ Филиал ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ»

БИК 040813704

Кор. счет 30101810908130000704

Директор управляющей организации ООО «Эскадра Менеджмент»

А. Павликов/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная
Регистрация ипотеки
Дата регистрации 18.06.2021
Номер регистрации 25:28:020009:206-25/056/2021-8
Государственная регистрация осуществлена_____
Государственный регистратор прав ______ Солощенко Т.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная Регистрация права собственности Дата регистрации 18.06.2021

Номер регистрации 25:28:020009:206-25/056/2021-7

Государственная регистрация осуществлена

Государственный

регистратор прав

Солощенко Т.В.

(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная Регистрация ипотеки

Дата регистрации 08.06.2021

Номер регистрации 25:28:000000:68131-25/064/2021-8

Государственная регистрация осуществлена____

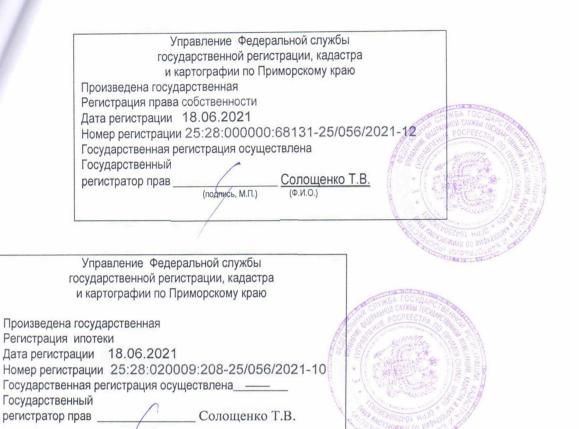
Государственный

регистратор прав

_Солощенко Т.В.

подпись, М.П.)

(Φ.N.O.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю Произведена государственная Регистрация права собственности Дата регистрации 18.06.2021 Номер регистрации 25:28:020009:208-25/056/2021-9 Государственная регистрация осуществлена Государственный регистратор прав Солощенко Т.В.

(D.N.O.)

подпись М.П.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная
Регистрация ипотеки
Дата регистрации 18.06.2021
Номер регистрации 25:28:020009:210-25/056/2021-7
Государственная регистрация осуществлена_____
Государственный регистратор прав ______ Солощенко Т.В.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю Произведена государственная Регистрация права собственности Дата регистрации 18.06.2021 Номер регистрации 25:28:020009:210-25/056/2021-6 Государственная регистрация осуществлена Государственный регистратор прав Солощенко Т.В. (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная Регистрация ипотеки

Дата регистрации 18.06.2021

Номер регистрации 25:28:020009:209-25/056/2021-10

Государственная регистрация осуществлена_____

Государственный

регистратор прав

_ Солощенко Т.В.

подпись, М.П.)

(D.N.O.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная Регистрация права собственности

Дата регистрации 18.06.2021

Номеп регистрации 25:28:020009:209-25/056/2021-9

Государственная регистрация осуществлена

Государственный

регистратор прав

Солощенко Т.В.

(подпись, М.П.)

(D.N.O.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

регистрация илотеки 18.06.2021 Номер регистрации 25:28:000000:23260-25/056/2021-8 Государственная регистрация осуществлена_____ Государственный регистратор прав ______ Солощенко Т.В.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю

Произведена государственная Регистрация права собственности Дата регистрации 18.06.2021

Номер регистрации 25:28:000000:23260-25/056/2021-7

Государственная регистрация осуществлена

Государственный

регистратор прав __

<u>Солощенко Т.В.</u> (Ф.И.О.)

(подпись, М.П.)

1

à

Управле	ние Федерал	льной сл	ужбы го	осударстве	нной
егистрации,	кадастра и і	картогра	афии по	Приморск	сому кр
Итого: проп					3// 65
печатью	+ Cerco	The state of the s	листов (
Госуд	арственный	й регист	pamop		
A.s	35/1/1	Соло	ощенко 7	г.В.	
Дата	996	1	8 MATTE	2021	
HVA	X		A Hed		
18	(1) May 197	1 0 m 1 0 m 1 0 G	A SA		
	A. 3.	SEPCENTON	STEETE STEET		
	The Land of the land	(910)			

ø