

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

г. Владивосток

08 февраля 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского, 80», юридический адрес: 690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, 4Ж, пом. 1-10, ОГРН 1212500014462, ИНН 2536328492, КПП 253601001, в лице генерального директора гр. Российской Федерации Воробьева Евгения Игоревича, дата рождения: 08.10.1984г., место рождения: гор. Заозерск Мурманской обл., паспорт 29 05 057503, выдан Отделом внутренних дел города Обнинска Калужской области 29.07.2005г., код подразделения 402-004, проживающего по адресу: Калужская область, гор. Обнинск, пр. Маркса, д. 65, кв. 36, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Приморскому краю 29 декабря 2022 года, ГРН 2222501072055, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Жилкапинвест», адрес юридического лица: 127006, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Тверской, ул. Долгоруковская, д. 36, стр. 3, этаж/пом 2/1, ком. 1-3, 5-14, ИНН 7714303772, ОГРН 1037714021883, КПП 770701001, в лице генерального директора гр. Российской Федерации Байкина Александра Геннадьевича, дата рождения 18 ноября 1975 года, место рождения г. Москва, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 45 20 996326, выдан ГУ МВД России по г. Москве 27 ноября 2020 года, код подразделения 770-085, проживающего по адресу: город Москва, Лазоревый проезд, дом 5, корпус 4, квартира 26, действующего на основании Устава, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 декабря 2020 года, ГРН 2207713641530, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**»,

действуя добровольно, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил, принадлежащие Продавцу доли в праве собственности на объекты недвижимого имущества, а именно:

- **2/2 (две вторых) долей в праве собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** (далее по тексту - Доли в праве собственности на Земельный участок), категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, площадью 25300 (двадцать пять тысяч триста) кв. м., находящийся по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: **Приморский край, г. Владивосток, ул. Тухачевского, 80, кадастровый номер 25:28:040013:11** (далее по тексту - Земельный участок);

- **2/2 (две вторых) долей в праве собственности на ОБЪЕКТ СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ** (далее по тексту - Доли в праве собственности на Нежилое здание), назначение: нежилое, площадью 1068 (одна тысяча шестьдесят восемь) кв. м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 2, в том числе подземных 0, находящийся по адресу: **Приморский край, г. Владивосток, ул. Тухачевского, д. 80, кадастровый номер 25:28:040013:1796** (далее по тексту - Нежилое здание), вместе именуемые также - объекты Недвижимого имущества.

1.2. Доли в праве собственности на Земельный участок принадлежат Продавцу на праве собственности на следующих основаниях:

- 1/2 доли в праве собственности на Земельный участок принадлежат Продавцу на основании договора купли-продажи от 04 апреля 2022 года, номер в реестре: 25/117-н/25-

2022-5-691, удостоверенный Марамохиной М.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Троеглазовой Л.Г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 апреля 2022 года сделана запись регистрации за № 25:28:040013:11-25/061/2022-8;

- 1/2 доли в праве собственности на Земельный участок принадлежат Продавцу на основании договора купли-продажи от 30 марта 2022 года, номер в реестре: 25/117-н/25-2022-5-572, удостоверенный Марамохиной М.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Троеглазовой Л.Г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 апреля 2022 года сделана запись регистрации за № 25:28:040013:11-25/064/2022-5.

1.3. Доли в праве собственности на Нежилое здание принадлежат Продавцу на праве собственности на следующих основаниях:

- 1/2 доли в праве собственности на Нежилое здание принадлежат Продавцу на основании договора купли-продажи от 04 апреля 2022 года, номер в реестре: 25/117-н/25-2022-5-691, удостоверенный Марамохиной М.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Троеглазовой Л.Г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 апреля 2022 года сделана запись регистрации за № 25:28:040013:1796-25/059/2022-5;

- 1/2 доли в праве собственности на Нежилое здание принадлежат Продавцу на основании договора купли-продажи от 30 марта 2022 года, номер в реестре: 25/117-н/25-2022-5-572, удостоверенный Марамохиной М.Н., временно исполняющей обязанности нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Троеглазовой Л.Г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 апреля 2022 года сделана запись регистрации за № 25:28:040013:1796-25/064/2022-8.

1.4. Целью приобретения Покупателем Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание в собственность является приобретение Земельного участка в единоличную собственность Покупателя путем приобретения Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание и осуществление строительства многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов), автостоянок, элементов инженерной инфраструктуры, элементов благоустройства и других объектов в соответствии с разрешенным использованием Земельного участка, установленным градостроительным регламентом и проектом планировки территории после его утверждения.

1.5. Продавец гарантирует отсутствие задолженности по уплате земельного налога в отношении Долей в праве собственности на Земельный участок, отчуждаемых по настоящему Договору.

1.6. Заключение настоящего Договора является для Продавца крупной сделкой и сделкой с заинтересованностью. Продавцом получено одобрение его участника (учредителя) на заключение настоящего Договора, что подтверждается решением единственного участника Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Жилкапинвест» № 1-Т80-2023 от 02 февраля 2023 года.

1.6.1. Заключение настоящего Договора является для Покупателя крупной сделкой и сделкой с заинтересованностью. Покупателем получено одобрение его участника (учредителя) на заключение настоящего Договора, что подтверждается протоколом внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тухачевского, 80» № 1-ГД от 02 февраля 2023 года.

1.7. Перед подписанием настоящего Договора Покупатель получил от Продавца все необходимые документы, в том числе документы, в соответствии с которыми Продавец законно владеет отчуждаемыми Долями в праве собственности на Земельный участок и на Нежилое здание. Содержание представленных документов Покупателю понятно, все возможные вопросы разрешены перед подписанием настоящего Договора.

1.8. При подписании настоящего Договора Стороны заявили, что действуют разумно и добросовестно, с должной степенью осмотрительности. Настоящий Договор содержит

весь объем соглашений между Сторонами и соответствует их намерениям, никаких спорных и неразрешенных вопросов, касающихся заключения настоящей сделки, между ними нет. Все прежние договоренности Сторон по вопросу заключения настоящего Договора, его условий не будут иметь никакой юридической силы после подписания настоящего Договора.

1.9. Переход права собственности на Доли в праве собственности на Земельный участок и на Нежилое здание по настоящему Договору к Покупателю подлежит государственной регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стороны оценивают отчуждаемые Доли в праве собственности на объекты Недвижимого имущества, указанные в п. 1.1. настоящего Договора, в 325 000 000 (Триста двадцать пять миллионов) рублей 00 копеек, из которых: цена Долей в праве собственности на Земельный участок – 324 466 000 (Триста двадцать четыре миллиона четыреста шестьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек (по 162 233 000 рублей каждая), цена Долей в праве собственности на Нежилое здание – 534 000 (Пятьсот тридцать четыре тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% в размере 106 800,00 рублей (по 267 000 рублей, включая НДС 20 % каждая).

2.2. Цена настоящего Договора (общая стоимость Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание) составляет 325 000 000 (Триста двадцать пять миллионов) рублей 00 копеек, которые Покупатель выплачивает в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.3. Цена настоящего Договора выплачивается Покупателем Продавцу в безналичной форме на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 настоящего Договора, после государственной регистрации права собственности Покупателя на Доли в праве собственности на Земельный участок и Нежилое здание на основании настоящего Договора не позднее 30 июня 2023 года. Условие об оплате цены настоящего Договора после государственной регистрации права собственности на Доли на Земельный участок и Нежилое здание является существенным условием настоящего Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате цены настоящего Договора считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, кроме случаев, когда исполнение обязательства Покупателя по оплате исполняется по соглашению Сторон иным, не запрещенным законом способом.

2.5. В связи с тем, что расчет между Сторонами не произведен, согласно части 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны пришли к соглашению, что отчуждаемые объекты недвижимости не будут находиться в залоге у Продавца до момента полной оплаты цены Договора.

3. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

3.1. Передача Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание, отчуждаемых по настоящему Договору, осуществляется по акту приема-передачи. Акт приема-передачи подписывается уполномоченными представителями Сторон Договора.

3.2. Подписание Продавцом и Покупателем акта приема-передачи Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание по настоящему Договору осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание.

3.3. Риск случайной гибели и бремя содержания Земельного участка и Нежилого здания переходят от Продавца к Покупателю после передачи Долей в праве собственности

на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание в порядке, установленном п. 3.2 настоящего Договора, при условии государственной регистрации права собственности Покупателя на Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.2. Продавец обязуется:

4.2.1. Подготовить акт приема-передачи Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание и передать Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание Покупателю в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

4.2.2. Обеспечить подачу заявлений и иных необходимых документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для государственной регистрации перехода права собственности на Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание, обеспечить явку представителей при необходимости, устранить замечания регистрирующего органа в случае их наличия.

4.3. Покупатель обязуется:

4.3.1. Ознакомиться с документацией в отношении отчуждаемых Земельного участка и Нежилого здания (долей), произвести осмотр Земельного участка и Нежилого здания.

4.3.2. Принять Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание от Продавца в день подписания акта приема-передачи.

4.3.3. Оплатить цену настоящего Договора в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим Договором.

4.3.4. Самостоятельно уплачивать земельный налог и налог на имущество, а также связанные с ним иные обязательные платежи, начисленные с момента подписания акта приема-передачи Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Покупателем срока оплаты цены настоящего Договора, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, Продавец вправе взыскать с Покупателя неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых две десятых процента) от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.2. В случае уклонения Покупателя или Продавца от подписания акта приема-передачи Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание, уклоняющаяся Сторона выплачивает по требованию другой Стороны неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых две десятых процента) от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. Неисполненные обязательства Продавца, связанные с владением и использованием Земельным участком и Нежилым зданием (Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание) и возникшие до заключения настоящего Договора, к Покупателю не переходят, ответственность по указанным обязательствам несет исключительно Продавец.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА, ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору или до момента его расторжения (прекращения) по любому основанию, предусмотренному законом или Договором.

6.2. Право собственности на Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание, отчуждаемые по настоящему Договору, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на Доли в праве собственности на Земельный участок и Доли в праве собственности на Нежилое здание в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что заявление о государственной регистрации перехода права собственности в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Приморскому краю Стороны подают совместно в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

6.4. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Покупатель в соответствии с законом несет бремя содержания Земельного участка и Нежилого здания после государственной регистрации права собственности Покупателя и подписания акта приема-передачи Долей в праве собственности на Земельный участок и Долей в праве собственности на Нежилое здание.

7.2. При подписании настоящего Договора Продавец и Покупатель заявили, что смысл и значение настоящего Договора понятны. Содержание Договора соответствует намерениям Сторон.

7.3. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора, прекращает все предварительные договоренности Сторон.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по Приморскому краю.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

ООО СЗ «ЖИЛКАПИНВЕСТ»

Юридический адрес:

127006, г. Москва, ул. Долгоруковская,
д. 36, стр. 3, 2 этаж, пом. I, комн. 1-3, 5-14

ИНН 7714303772

КПП 770701001

р/с 40702810400000162337

в филиал «Центральный»

Банка ВТБ (ПАО)

в г. Москве

БИК 044525411

к/с 30101810145250000411

ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО СЗ «ТУХАЧЕВСКОГО, 80»

Юридический адрес:

690109, Приморский край, г. Владивосток,
ул. Ватутина, д.4Ж, помещ. 1-10

ИНН 2536328492

КПП 253601001

р/с 40702810138000076000

ПАО Сбербанк

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

Генеральный директор

/А.Г. БАЙКИН/

М.П.



Генеральный директор

/Е.И. ВОРОБЬЕВ/

М.П.

