

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи земельного участка № 3884-зу**

г. Владивосток

20 июля 2023

**Индивидуальный предприниматель Морозова Елена Николаевна**, ОГРНИП 314254036700035, ИНН 254003145640, в лице представителя Губкиной Алены Игоревны, 18 октября 1989 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт гражданина РФ 05 09 677087, выдан ОУФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе гор. Владивостока 06 ноября 2009 года, код подразделения 250-059, зарегистрированную по месту жительства по адресу: г. Владивосток ул. Шилкинская, д. 15, кв. 276, действующей на основании доверенности № 25/90-н/25-2019-3-1294 от 03 июля 2019 года, удостоверенной нотариусом Владивостокского нотариального округа Приморского края, Данилиной Викторией Александровной, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Атлантстрой-3»**, в лице генерального директора Арутюняна Арутюна Суреновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить следующий объект недвижимости (далее – Объект):

**земельный участок** со следующими характеристиками:

- площадь: 12 888 +/- 39.73 м<sup>2</sup>;
- кадастровый номер: **25:28:010043:3884**;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Нейбута, дом 137.

Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, государственная регистрация права № 25:28:010043:3884-25/056/2022-1 от 02.02.2022.

1.2. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора, вышеуказанный отчуждаемый Объект никому другому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом и запрещением не состоит, обременений не имеет.

1.3. Покупателю известно состояние передаваемого Объекта, Покупатель ознакомлен с документами на земельный участок, он не имеет претензий к Продавцу по состоянию Объекта на момент подписания Договора.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

2.1. Согласованная сторонами общая стоимость Объекта составляет **168 700 000 (сто шестьдесят восемь миллионов семьсот тысяч) рублей** (далее – Цена Договора).

2.2. Покупатель производит оплату Цены Договора в следующем порядке:

а) 40 000 000 (сорок миллионов) рублей 00 копеек Покупатель уплатил на расчетный счет Продавца в соответствии с предварительным договором купли-продажи земельного участка от 18.08.2022. Данная сумма является обеспечительным платежом. В случае неисполнения Покупателем обязанности по оплате стоимости Объекта до 30.09.2023 следствием чего станет расторжение настоящего договора по инициативе Продавца либо по соглашению Сторон, сумма обеспечительного платежа остаётся у Продавца в связи с нарушением Покупателем принятых на себя обязательств.

б) 10 610 000 (десять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей 00 копеек Покупатель уплачивает на расчетный счет Продавца в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего (основного) Договора.

в) 118 090 000 (сто восемнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей 00 копеек Покупатель уплачивает в срок до 31.10.2023. Указанная сумма выплачивается за счет кредитных средств Банка ПАО Сбербанк по Кредитному договору № 400B00L5MMF, согласно условиям которого земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора является обеспечением исполнения обязательств по данному кредитному договору в виде залога, предоставленного Банку ПАО Сбербанк.

2.3. Оплата части Цены Договора, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, и денежное покрытие которой сформировано за счет кредитных средств Банка ПАО Сбербанк по Кредитному договору № 400B00L5MMF осуществляется с использованием аккредитива, открытого Банком ПАО Сбербанк.

2.4. Датой оплаты Покупателем денежных сумм, предусмотренных настоящим Договором, считается дата поступления денежных средств в соответствующем размере на счет Продавца.

 /А.И. Губкина/

 /А.С. Арутюнян/

2.5. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ Стороны установили, что Объект **не находится в залоге** у Продавца.

2.6. Исполнение Покупателем обязанности по оплате Цены Договора обеспечивается поручительством участника Покупателя - Арутюняна Арутюна Суреновича, предоставляемым Продавцу в дату заключения настоящего Договора.

2.7. Исполнение Покупателем обязанности по оплате Цены Договора обеспечивается поручительством участника Покупателя – Федюкова Александра Юрьевича, предоставляемым Продавцу в дату заключения настоящего Договора.

### **3. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ**

3.1. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора:

- Продавец не отвечает признакам неплатежеспособности или недостаточности имущества, не находится в состоянии временного приостановления исполнения денежных обязательств, в отношении него не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная действующим законодательством РФ;

- заключение и исполнение Продавцом настоящего договора не повлечет нарушения Продавцом требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, и/или ограничений и/или предписаний, обязательных для Покупателя, либо положений учредительных документов Продавца.

3.2. Покупатель, в соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ, гарантирует, что на момент подписания настоящего договора:

- является юридическим лицом, созданным, зарегистрированным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством РФ. Покупатель гарантирует правильность его государственной регистрации, соответствующей особенностям его организационно-правовой формы, определенным действующим применимым законодательством РФ, а также гарантирует Продавцу, что не имеет филиалов и (или) представительств и не находится в состоянии реорганизации;

- имеет возможность и обязуется надлежащим образом исполнять свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором;

- не отвечает признакам неплатежеспособности или недостаточности имущества, не находится в состоянии временного приостановления исполнения денежных обязательств, в отношении него не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная действующим законодательством РФ;

- получены все предусмотренные действующим законодательством РФ и учредительными документами Покупателя разрешения, одобрения и согласования, необходимые и достаточные для заключения и исполнения им настоящего договора от имени соответствующей стороны;

- заключение и исполнение Покупателем настоящего договора не повлечет нарушения Покупателем требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, и/или ограничений и/или предписаний, обязательных для Покупателя, либо положений учредительных документов Покупателя.

3.3. Стороны исходят из того, что все Заверения существенны для Сторон, что Стороны, принимая решение о заключении настоящего Договора, исходят из предоставленных им Заверений, полагаясь на их достоверность, действительность и полноту, а также, что все Заверения имеют значение для надлежащего исполнения настоящего Договора.

### **4. РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**

4.1. С целью государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект Стороны обязуются совместно подать в Управление Росреестра по Приморскому краю настоящий Договор со всеми документами, необходимыми для государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект, в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2. С даты регистрации права собственности Покупателя на Объект Покупатель осуществляет права владения, пользования и распоряжения Объектом в соответствии с его назначением. Бремя содержания и риск случайной гибели Объекта переходят к Покупателю с даты подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

4.3. Продавец передаёт Покупателю Объект при подписании настоящего договора путем подписания Сторонами Акта приема-передачи.

### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае нарушения Покупателем срока оплаты Цены Договора более чем на 5 (пять) рабочих дней Покупатель обязуется по требованию Продавца уплатить Продавцу штрафную неустойку в размере 0,05% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная с 6 (шестого) рабочего дня нарушения срока оплаты Цены Договора.

5.2. Продавец не отвечает за недостатки Объекта, которые должны были быть обнаружены Продавцом во время осмотра Объекта и его передаче по договору купли-продажи.

## 6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение или досрочное прекращение настоящего Договора возможны по письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю письменного уведомления в случае, если Покупатель нарушает сроки оплаты Цены Договора более чем на 10 (десять) календарных дней.

В случае направления Продавцом уведомления Покупателю о полном отказе от дальнейшего исполнения настоящего Договора последний считается расторгнутым, а его действие - прекратившимся с момента получения Покупателем соответствующего уведомления от Продавца в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Уведомление считается полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

- при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

- при направлении ценным почтовым отправление с описью вложения или заказным почтовым отправлением Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления.

6.3. Прекращение настоящего Договора не прекращает обязательств, предусмотренных настоящим Договором и связанных с прекращением настоящего Договора, а также не освобождает Стороны от ответственности, предусмотренной настоящим Договором, за нарушение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор считается заключенным, вступает в законную силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания сторонами и (или) их надлежащим образом уполномоченными представителями.

7.2. Все предыдущие договоренности относительно предмета данного договора (в т. ч. предварительный договор купли-продажи земельного участка от 18.08.2022 г. в редакции Дополнительного соглашения от 20.12.2022 г.) теряют юридическую силу с момента подписания сторонами настоящего (основного) договора.

7.3. При неисполнении (в том числе несвоевременном или ненадлежащем исполнении) Покупателем обязанности по оплате, Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от полного исполнения своих обязательств по настоящему договору.

7.4. Вопросы, не урегулированные настоящим договором, определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Вся информация и документация (письма, уведомления, претензии, заявления и т.д.) составляются в письменном виде и считаются надлежащим образом направленными и доставленными одной из сторон, если они направляются по почте по почтовому адресу соответствующей стороны, указанному в настоящем договоре, либо по адресу, сообщенному одной из сторон другой стороне в письменном виде, либо по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, либо вручаются лично под роспись уполномоченному представителю стороны.

В случае, если стороны не сообщат друг другу об изменении своих реквизитов в сроки, предусмотренные настоящим договором, то вся информация и документация будут отправляться по последнему известному адресу, указанному сторонами в порядке, предусмотренном в настоящем договоре. Указанные отправления будут считаться сделанными надлежащим образом и будут считаться доставленными адресату даже в случае, если они будут впоследствии возвращены почтовой организацией отправителю. Почтовое отправление будет считаться врученным соответствующей стороне на восьмой календарный день с даты его отправления. Все письма Стороны обязаны дублировать по электронной почте, указанной в настоящем договоре.

7.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

7.7. Стороны пришли к соглашению, что все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на отчуждаемый Объект к Покупателю, несет Покупатель.

7.8. В случае возникновения между Сторонами каких-либо разногласий, связанных с исполнением предусмотренных настоящим Договором обязательств, Стороны разрешают их путем переговоров. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров обязателен. Претензия предъявляется в

письменной форме и рассматривается получившей ее Стороной в течение 10 календарных дней со дня получения. В случае недостижения согласия разногласия Сторон передаются на разрешение Арбитражному суду Приморского края.

## 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец

**Индивидуальный предприниматель  
Морозова Елена Николаевна**

ОГРНИП 314254036700035

ИНН 254003145640

г. Москва, ул. Арбат, д. 47/23, кв. 18

р/с 4080 2810 9380 0004 9072 в ПАО «Сбербанк»

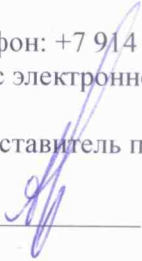
БИК 044525225

к/с 3010 1810 4000 0000 0225

телефон: +7 914 705 08 22

адрес электронной почты: a.i.gubkina@gmail.com

Представитель по доверенности



/Губкина Алена Игоревна/

### Покупатель

**ООО СЗ «Атлантстрой-3»**

ОГРН 1222500018366

ИНН 2502068976

692760, Приморский край, г. Артем, ул. Фрунзе 74, кв. 41.

р/с 40702810407000014359 в Банк

Дальневосточный ф-л ПАО «Промсвязьбанк»

БИК 040813744

к/с 30101810700000000744

телефон: +7 924 251 72 32

адрес электронной почты: arut691@mail.ru

Генеральный директор



Арутюнян Арутюн Суренович/



/А.И. Губкина/



/А.С. Арутюнян/

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
**к договору купли-продажи земельного участка № 3884-зу от 20.07.2023**

г. Владивосток

20 июля 2023

**Индивидуальный предприниматель Морозова Елена Николаевна**, ОГРНИП 314254036700035, ИНН 254003145640, в лице представителя Губкиной Алены Игоревны, 18 октября 1989 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт гражданина РФ 05 09 677087, выдан ОУФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе гор. Владивостока 06 ноября 2009 года, код подразделения 250-059, зарегистрированную по месту жительства по адресу: г. Владивосток ул. Шилкинская, д. 15, кв. 276, действующей на основании доверенности № 25/90-н/25-2019-3-1294 от 03 июля 2019 года, удостоверенной нотариусом Владивостокского нотариального округа Приморского края, Данилиной Викторией Александровной, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Атлантстрой-3»**, в лице генерального директора Арутюняна Арутюна Суменовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал, а Покупатель принял следующий объект недвижимости (далее – Объект): **земельный участок** со следующими характеристиками:

- площадь: 12 888 +/- 39.73 м<sup>2</sup>;
- кадастровый номер: **25:28:010043:3884**;
- категория земель: земли населённых пунктов;
- разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Нейбута, дом 137.

2. Покупатель ознакомился с состоянием передаваемого Объекта и претензий к его состоянию не имеет.

3. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (одному) экземпляру для каждой из Сторон.

**Продавец**  
**Индивидуальный предприниматель**  
**Морозова Елена Николаевна**

Представитель по доверенности

  
\_\_\_\_\_/Губкина Алена Игоревна/

**Покупатель**  
**ООО СЗ «Атлантстрой-3»**

Генеральный директор

  
\_\_\_\_\_/Арутюнян Арутюн Суменович/



КГАУ «МФЦ Приморского края»  
ул. Невельского, г. Владивосток 014  
Создан электронный образ документа  
*Ведуглов ЮА* (Ф.И.О.) *Губенко* (подпись)  
*20 07 23* (дата)

Дата *20 07 23*  
Прошито и пронумеровано № листо  
*5 (пяти)* ФИО *Ведуглов*

Должность *руководитель*  
Подпись *Губенко*

