

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ

«12» октября 2021 года

г. Владивосток

Мы, гр. **Калиниченко Игорь Григорьевич**, 12 февраля 1964 года рождения, место рождения: гор. Владивосток, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт РФ 05 08 555644, выданный Управлением ФМС России по Приморскому краю 12 мая 2009 года, код подразделения 250-001, зарегистрированный по адресу: гор. Владивосток, ул. Южно-Уральская, д. 31, кв. 6, далее именуемый «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ареал-Проект 3»**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2540255818, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1202500009161, в лице генерального директора Глотова Богдана Дмитриевича, 24 марта 1991 года рождения, паспорт РФ 05 10 836492, выдан 26.05.2011, ОУФМС России по Приморскому краю во Фрунзенском р-не г. Владивостока, код подразделения: 250-008, зарегистрирован по адресу: г. Владивосток, ул. Монтажная, д. 15, кв. 45, действующий на основании решения №1 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ареал-Проект 3» и Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», руководствуясь положениями действующего гражданского законодательства РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Продавец продал (передал), а Покупатель купил (принял) в собственность следующие объекты недвижимости:

**1.1. земельный участок, имеющий следующие характеристики:**

- кадастровый номер: 25:28:010007:1959;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: гостиничное обслуживание;
- площадь: 4842 +/-24 кв. м;
- адрес: Приморский край, г. Владивосток, пер Почтовый, в районе д. 9а, право собственности на указанный в п.1.1. настоящего договора земельный участок зарегистрирован за Продавцом 07.12.2020, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №25:28:010007:1959-25/056/2020-1.

**1.2. земельный участок, имеющий следующие характеристики:**

- кадастровый номер: 25:28:010007:1960;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: гостиничное обслуживание;
- площадь: 1 +/-1 кв. м;
- адрес: Приморский край, г. Владивосток, пер Почтовый, в районе д. 9а, право собственности на указанный в п.1.2. настоящего договора земельный участок зарегистрирован за Продавцом 07.12.2020, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №25:28:010007:1960-25/056/2020-1.

**1.3. здание, имеющее следующие характеристики:**

- кадастровый номер: 25:28:010007:296;
- назначение: нежилое здание;
- наименование: гостиница;
- площадь: 1417 кв. м;
- количество этажей, в том числе подземных этажей: 3, в том числе подземных 1;
- адрес: Приморский край, г. Владивосток, пер Почтовый, д. 9а, право собственности на указанное в п.1.3. настоящего договора здание зарегистрировано за Продавцом 10.01.2008, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №25-25-01/204/2007-248.

**1.4. здание, имеющее следующие характеристики:**

- кадастровый номер: 25:28:010007:1736;
- назначение: нежилое здание;
- наименование: бойлерная;
- площадь: 34,8 кв. м;

- количество этажей, в том числе подземных этажей: 1

- адрес: Приморский край, г. Владивосток, пер. Почтовый, в районе д. 9а, право собственности на указанное в п.1.4. настоящего договора здание зарегистрировано за Продавцом 26.06.2020, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации №25:28:010007:1736-25/001/2020-1.

2. Покупатель купил у Продавца указанные объекты недвижимости за 286 600 000 (двести восемьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе:

- земельный участок указанный в п. 1.1. настоящего договора за 31 000 000 (тридцать один миллион) рублей 00 копеек,
- земельный участок указанный в п. 1.2. настоящего договора за 10 000 (десять тысяч) рублей 00 копеек,
- здание указанное в п. 1.3. настоящего договора за 255 390 000 (двести пятьдесят пять миллионов триста девяносто тысяч) рублей 00 копеек,
- здание указанное в п. 1.4. настоящего договора за 200 000 (двести тысяч) рублей 00 копеек.

3. Расчеты между сторонами производятся в следующем порядке:

3.1. Денежная сумма в размере 286 600 000 (двести восемьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек уплачивается Покупателем Продавцу посредством покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива. Аккредитив открывается в соответствии с Положением Банка России от 29.06.2021 № 762-П «О правилах осуществления перевода денежных средств» в течении 3 (трех) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего Договора с учетом следующих условий:

Срок действия аккредитива – 30 (тридцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Плательщик - Покупатель;

Получатель средств - Продавец;

Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (ПАО).

Банк получателя денежных средств – Банк ВТБ (ПАО).

Способ исполнения аккредитива – по представлению документов.

Срок представления документов в Исполняющий банк – в течении срока действия аккредитива.

Частичная оплата не предусмотрена.

Исполнение аккредитива третьему лицу невозможно;

Комиссии и расходы Банка-эмитента, Исполняющего банка и Банка получателя средств по аккредитиву оплачиваются за счет Покупателя.

3.2. Перечень документов, для открытия аккредитива представляемых Получателем средств в Исполняющий банк (через банк получателя средств) и требования к представляемым документам (допускается внесение изменений в описание и состав документов по согласованию между Продавцом и Покупателем):

- Оригинал описи документов, подписанной Получателем средств с указанием следующей информации: суммы к оплате по аккредитиву с указанием «без НДС», номера и даты аккредитива; наименования Получателя; наименования Плательщика; перечня документов, представленных по аккредитиву.

- Оригинал или нотариально заверенная копия настоящего Договора со штампами/отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю о государственной регистрации права собственности.

- Оригиналы или нотариально заверенные копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – Выписки из ЕГРН), выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю на объекты недвижимости: земельные участки с кадастровыми номерами 25:28:010007:1959, 25:28:010007:1960 и нежилые помещения (здания) с кадастровыми номерами 25:28:010007:296, 25:28:010007:1736 в которых в качестве правообладателя указан Плательщик (Покупатель). Выписки из ЕГРН не

должны содержать сведений об ограничениях (обременениях) объектов недвижимости в пользу третьих лиц.

Стороны договорились, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца не возникает право залога на указанные в настоящем договоре объекты недвижимости.

4. Право собственности на указанные в настоящем договоре объекты недвижимости возникает у Покупателя с момента регистрации перехода права собственности на основании настоящего договора в Едином государственном реестре недвижимости.

5. С момента государственной регистрации права собственности Покупатель в соответствии с законом несет бремя содержания указанных в настоящем договоре объектов недвижимости, а также принимает на себя обязанность по уплате предусмотренных законодательством Российской Федерации налогов и сборов.

6. Согласно ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации Продавец передал объекты недвижимости, указанные в пунктах 1.1. – 1.4. настоящего договора, а Покупатель принял объекты недвижимости, указанные в пунктах 1.1. – 1.4. настоящего договора, в том состоянии, в каком они находились на момент подписания настоящего договора. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор одновременно является документом о передаче Продавцом объектов недвижимости, указанных в пунктах 1.1. – 1.4. настоящего договора Покупателю, и с момента подписания настоящего договора обязательство Продавца по передаче объектов недвижимости, указанных в пунктах 1.1. – 1.4. настоящего договора Покупателю считается исполненным.

7. Настоящий договор считается исполненным при условии произведения полного расчета Покупателя с Продавцом за проданные объекты недвижимости и подтверждается финансовым документом банка Продавца о зачислении на банковский счет Продавца всей суммы указанной в п. 3 настоящего договора.

8. Расходы по оплате государственной пошлины за переход прав подлежит оплате Покупателем.

9. Заверения об обстоятельствах.

9.1. Продавец дает Покупателю следующие заверения, имеющие значения для заключения настоящего договора:

- Продавец заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой;

- указанные в настоящем договоре объекты недвижимости никому другому не проданы, не подарены, не отчуждены каким-либо другим установленным законом способом, не переданы в доверительное управление, Продавцу не известно об их обременении правами иных третьих лиц, не являются предметом спора и/или объектом притязаний третьих лиц, под арестом (запрещением) не состоят;

- не имеется вступивших в законную силу решений судов о реализации указанных в настоящем договоре объектов недвижимости с публичных торгов в связи с обращением взыскания на заложенное имущество, на момент подписания настоящего договора Продавец является единственным законным собственником указанных в настоящем договоре объектов недвижимости;

- отсутствуют основания для признания права собственности Продавца на указанные в настоящем договоре объекты недвижимости отсутствующими, а правоустанавливающих сделок в отношении объектов недвижимости недействительными;

- на момент заключения настоящего договора в отношении указанных в настоящем договоре объектов недвижимости отсутствуют какие-либо основания для конфискации и принудительного выкупа третьими лицами;

- до настоящего момента Продавцом не приняты обязательства/не заключены сделки, влекущие утрату/ограничение права распоряжения указанными в настоящем договоре объектами недвижимости;

- отсутствуют поданные в уполномоченные органы и неисполненные на день подписания настоящего договора заявки на государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) и сделок в отношении указанных в настоящем договоре объектов недвижимости;

- лиц, сохраняющих право пользования объектами недвижимости указанных в настоящем договоре после перехода прав собственности к Покупателю, не имеется;

- отчуждение указанных в настоящем договоре объектов недвижимости не создает препятствий для исполнения судебных решений о взыскании долга, не влечет за собой невозможность исполнения каких-либо обязательств Продавца, исполнение которых могло бы быть обеспечено или поставлено в зависимость от наличия указанного в настоящем договоре имущества в собственности Продавца;

- в отношении Продавца не ведется исполнительное производство, а равно уголовное преследование, с возможным предъявлением гражданского иска, вследствие чего, на отчуждаемое на основании настоящего договора недвижимое имущество может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц;

- в отношении Продавца не имеется признаков банкротства, не возбуждено производство по делу о банкротстве, не применяются установленные законодательством Российской Федерации о банкротстве меры и процедуры, Продавец банкротом не признан;

- Продавец на момент приобретения указанных в настоящем договоре объектов недвижимости в браке не состоял и в настоящий момент не состоит;

- Продавец не признавался недееспособным или ограниченно дееспособным.

9.2. Покупатель дает Продавцу следующие заверения, имеющие значения для заключения настоящего договора:

- в отношении него не имеется признаков банкротства, не возбуждено производство по делу о банкротстве, не применяются установленные законодательством Российской Федерации о банкротстве меры и процедуры, Покупатель банкротом не признан;

- Представитель Покупателя не признавался недееспособным или ограниченно дееспособным;

- для заключения настоящего договора получены все необходимые согласия/разрешения/одобрения заинтересованных лиц и уполномоченных органов, одобрение которых должно быть получено в соответствии с законодательством Российской Федерации и/или договорами (соглашениями) внутренними/корпоративными документами Покупателя.

- Покупатель в течении 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора открывает покрытый (депонированный) безотзывной аккредитив в Банке ВТБ (ПАО) (Банк – эмитент) в размере 286 600 000 (двести восемьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек.

- Покупатель обязуется в течении 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора предоставить Продавцу подтверждение открытия аккредитива на сумму 286 600 000 (двести восемьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек.

10. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора не допускается, кроме случаев, указанных в настоящем пункте договора.

10.1. Продавец имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

10.1.1. Неисполнение Покупателем обязанностей, предусмотренных пунктом 3 настоящего договора.

10.2. Покупатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Продавца возмещения в полном объеме понесенных в связи с заключением, исполнением и прекращением настоящего договора документально подтвержденных убытков в следующих случаях:

10.2.1. В случае возникновения или выявления Покупателем прав третьих лиц, обременяющих объекты недвижимости, указанных в пунктах 1.1. – 1.4. настоящего договора и/или притязаний в отношении объектов недвижимости, указанных в пунктах 1.1. – 1.4. настоящего договора со стороны третьих лиц, о которых Покупателю на момент подписания настоящего договора не было известно;

10.2.2. В случае если переход прав по настоящему договору не будет зарегистрирован уполномоченным органом в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

10.3. Отказ от исполнения настоящего договора в соответствии с пунктами 10.1. и 10.2. настоящего договора может быть осуществлен как на стадии до регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимости, указанные в настоящем договоре к Покупателю, так и после государственной регистрации перехода прав собственности на объекты недвижимости, указанные в настоящем договоре к Покупателю.

11. Переход к Покупателю прав собственности на объекты недвижимости, указанные в п. 1.1. – 1.4. настоящего договора, подлежат государственной регистрации.

12. Право собственности на объекты недвижимости, указанные в п. 1.1. – 1.4. настоящего договора, переходят к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

13. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости, указанные в п. 1.1. – 1.4. настоящего договора несет Покупатель.

14. 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 сторонами до заключения настоящего договора.

15. Расторжение настоящего договора, как по соглашению сторон, так и по решению суда, влечет обязательное возвращение Сторонами всеми исполненного (полученного) по нему на момент расторжения.

16. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два - для Продавца, один - для Покупателя, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

## 17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ПРОДАВЕЦ:

**Калиниченко Игорь Григорьевич**,  
12 февраля 1964 года рождения, место  
рождения: гор. Владивосток, гражданство:  
Российская Федерация, пол: мужской,  
паспорт РФ 05 08 555644, выданный  
Управлением ФМС России по  
Приморскому краю 12 мая 2009 года, код  
подразделения 250-001,  
зарегистрированный по адресу: гор.  
Владивосток, ул. Южно-Уральская, д. 31,  
кв. 6  
**ИНН: 253801656647**

**Банк:** Филиал № 2754 ВТБ (ПАО) в г.  
Хабаровске  
**БИК:** 040813713  
**Кор. счёт:** 30101810708130000713  
**ИНН:** 7702070139  
**Счет получателя:** 40817810325544001228  
**Получатель:** Калиниченко Игорь  
Григорьевич

### ПОКУПАТЕЛЬ:

**ООО «Специализированный застройщик  
«Ареал-Проект 3»**  
**Адрес:** 690090, г. Владивосток, ул. Пологая,  
дом 3, этаж 3, помещение 17  
**Тел/факс:** Тел: (423) 243-40-25  
**Адрес эл. почты:** development@areal-  
development.ru  
**ИНН/КПП** 2540255818 / 254001001  
**ОГРН** 1202500009161  
**Банк:** ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА  
ВТБ (ПАО)  
**БИК:** 044525411  
**Кор. счёт:** 30101 810 145 250 000 411  
**ИНН:** 7702070139  
**Расчетный счет:** 40702810800810002999

Генеральный директор

*Калиниченко И.Г.*

*Тюшов Т.Ю.*



ПЕРЕВЕДЕНО В ФОРМУ ЭЛЕКТРОННОГО ОБРАЗА ДОКУМЕНТА  
Подпись СИДОРОВА О. А. 13. 10. 2021  
УПРАВЛЕНИЕ РЕЕСТРА ПО ПРИМОРСКОМУ КРАЮ

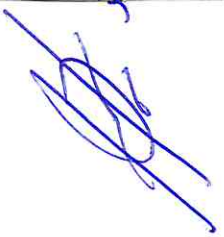
В настоящем документе прошито, пронумеровано 5  
(пять) листов.

Продавец Калиничченко ЗИ

Покупатель

Генеральный директор ООО «Специализированный  
застройщик «Ареал-Проект 3»

Сюмов Б.В.



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

Произведена государственная

Регистрация права собственности

Дата регистрации 14.10.2021

Номер регистрации 25:28:010007:1736-25/056/2021-3

регистрация осуществлена \_\_\_\_\_

Государственный

регистратор прав \_\_\_\_\_

(подпись, М.П.)

(Ф.И.О.)

Короленко В.А.



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

Произведена государственная  
Регистрация права собственности  
Дата регистрации 14.10.2021  
Номер регистрации 25:28:010007:1960-25/056/2021-3  
регистрация осуществлена \_\_\_\_\_  
Государственный  
регистратор прав \_\_\_\_\_ Короленко В.А.  
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



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

Произведена государственная  
Регистрация права собственности  
Дата регистрации 14.10.2021  
Номер регистрации 25:28:010007:296-25/056/2021-2  
регистрация осуществлена \_\_\_\_\_  
Государственный  
регистратор прав \_\_\_\_\_ Короленко В.А.  
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)



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

Произведена государственная  
Регистрация права собственности  
Дата регистрации 14.10.2021  
Номер регистрации 25:28:010007:1959-25/056/2021-3  
регистрация осуществлена \_\_\_\_\_  
Государственный  
регистратор прав \_\_\_\_\_ Короленко В.А.  
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

