

Договор

купли-продажи земельного участка и объектов капитального строительства

г. Владивосток

"19" мая 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Самоцвет" ОГРН: 1022502123247, ИНН: 2539003012, КПП: 253901001, в лице генерального директора Мавлеева Андрея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Продавец", с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Атлант-ДВ" ОГРН: 1222500022030, ИНН: 2540271464, КПП: 254001001, в лице генерального директора Шаповалова Игоря Леонидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1.1. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель приобрел в соответствии с условиями настоящего Договора **Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050045:8**, общей площадью 56672 +/- 17 кв. м, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание универсама. Участок находится примерно в 23 м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Владивосток, пр-кт 100-летия Владивостока, 103, принадлежащий Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25:28:050045:8-25/001/2019-2 от 05.06.2019 (Далее – **Земельный участок**) с целью строительства в его границах комплекса многоквартирных жилых домов и иных объектов с общим количеством ориентировочной продаваемой площади жилых и нежилых помещений 140 000 (Сто сорок тысяч) кв.м. по адресу: г. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока (Далее – Проект).

1.2. В связи с продажей Земельного участка под строительство и реализацию Проекта, Продавец продаёт в собственность Покупателя также следующие объекты, расположенные в границах земельного участка (Далее – **Объекты капитального строительства**):

1.2.1. Одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 25:28:050051:147, площадью 166.5 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-229 от 20.03.2006;

1.2.2. Одноэтажное нежилое здание административно-хозяйственного центра с кадастровым номером 25:28:050051:139, площадью 163.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-392 от 20.03.2006;

1.2.3. Одноэтажное нежилое здание магазин №2 с кадастровым номером 25:28:050051:135, площадью 120.1 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/017/2006-280 от 20.03.2006;

ООО «Самоцвет»
/Мавлеев А.В.

Страница 1 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»
/Шаповалов И.Л.

1.2.4. Одноэтажное нежилое здание магазин №4 с кадастровым номером 25:28:050051:145, площадью 159.8 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/017/2006-278 от 20.03.2006;

1.2.5. Одноэтажный склад с кадастровым номером 25:28:050045:779, площадью 971 кв.м., расположенный по адресу Приморский край, г. Владивосток, проспект 100-летия Владивостока, 105 а, принадлежащий Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25:28:050045:779-25/001/2017-1 от 25.01.2017.

1.2.6. Одноэтажное нежилое здание Торговый центр № 15 "Овощи и фрукты" с кадастровым номером 25:28:050051:146, площадью 811.5 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25-01/017/2006-283 от 20.03.2006;

1.2.7. Одноэтажное нежилое здание Магазин №17 с кадастровым номером 25:28:050051:142, площадью 205.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25-01/009/2006-393 от 20.03.2006;

1.2.8. Одноэтажное нежилое здание Магазин №18 с кадастровым номером 25:28:050051:143, площадью 87.8 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25-01/009/2006-394 от 20.03.2006;

1.2.9. Одноэтажное нежилое здание Магазин №7 с кадастровым номером 25:28:050051:141, площадью 138.7 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25-01/009/2006-228 от 20.03.2006;

1.2.10. Четырехэтажное нежилое здание общественного назначения "Развлекательный игровой центр" с кадастровым номером 25:28:050045:760, площадью 1169 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25/001-25/011/002/2015-7408/1 от 21.07.2015;

1.2.11. Одноэтажное нежилое здание Магазин №11 с кадастровым номером 25:28:050051:138, площадью 464.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25-01/009/2006-389 от 20.03.2006;

1.2.12. Одноэтажное нежилое здание Закусочная №9 с кадастровым номером 25:28:050051:150, площадью 252.7 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25-25-01/009/2006-230 от 20.03.2006;

1.2.13. Двухэтажное административно-бытовое здание с кадастровым номером 25:28:050045:780, площадью 988 кв.м., расположенное по адресу Приморский край, г. Владивосток, проспект 100-летия Владивостока, 105 а, принадлежащее Продавцу

ООО «Самоцвет»

Мавлеев А.В.

Страница 2 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации № 25:28:050045:780-25/001/2017-1 от 26.01.2017;

1.2.14. Одноэтажное нежилое здание Торговый центр № 13 "Дары моря" с кадастровым номером 25:28:050051:148, площадью 197.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-391 от 20.03.2006.

1.2.15. Одноэтажное нежилое здание Магазин №10 с кадастровым номером 25:28:050051:137, площадью 116.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-231 от 20.03.2006;

1.2.16. Одноэтажное нежилое здание Магазин с кадастровым номером 25:28:050051:134, площадью 97.1 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/017/2006-281 от 20.03.2006;

1.2.17. Одноэтажное нежилое здание Магазин №6 с кадастровым номером 25:28:050051:140, площадью 192.1 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-232 от 20.03.2006;

1.2.18. Одноэтажное нежилое здание Торговый центр № 14 "Мясной оазис" с кадастровым номером 25:28:050051:149, площадью 333.4 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/017/2006-282 от 20.03.2006;

1.2.19. Одноэтажное нежилое здание Магазин № 12 с кадастровым номером 25:28:050051:151, площадью 230.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-390 от 20.03.2006;

1.2.20. Одноэтажное нежилое здание Магазин № 5 с кадастровым номером 25:28:050051:144, площадью 56 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/017/2006-277 от 20.03.2006;

1.2.21. Одноэтажное нежилое здание Магазин № 3 с кадастровым номером 25:28:050051:136, площадью 247 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/017/2006-279 от 20.03.2006;

1.2.22. Парк аттракционов "Фантазия" с кадастровым номером 25:28:050051:133, площадью 16121.3 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а, принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/009/2006-395 от 20.03.2006;

1.2.23. Здание электронные автоматы с кадастровым номером 25:28:050051:132 – 1000 (одна тысяча) рублей, площадью 156, 20 кв.м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. 100-летия Владивостока, д. 105а,

ООО «Самовет»

/Мавлеев А.В.

Страница 3 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

принадлежащее Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №25-25-01/082/2006-108 от 08.06.2006;

1.3. Объекты капитального строительства, указанные в п.1.2 настоящего Договора, подлежат продаже Покупателю Продавцом по номинальной стоимости в размере, указанном в п.2.1. настоящего Договора, в связи с тем, что после согласования проекта строительства и получения разрешения на строительство, указанные Объекты капитального строительства будут демонтированы. Стороны определили, что в течение 6 месяцев с момента заключения настоящего Договора Покупатель обязуется самостоятельно и за свой счет демонтировать продаваемые по настоящему договору Объекты капитального строительства.

1.4. Продавец уведомляет Покупателя о том, что в границах передаваемого по настоящему Договору земельного участка с кадастровым номером 25:28:050045:8 расположено сооружение электроэнергетики - кабельная линия, Лит.Э 6кВ (ПС "Бурун" ф.19 от КТПН-1138 до точки врезки в КЛ 6кВ к ТП-1112), принадлежащее на праве хозяйственного ведения Муниципальному унитарному предприятию города Владивостока "Владивостокское предприятие электрических сетей".

1.5. Продавец заверяет, что на дату подписания настоящего Договора в границах передаваемого земельного участка с кадастровым номером 25:28:050045:8 отсутствуют иные объекты капитального строительства, помимо перечисленных в п. 1.2, 1.4 настоящего Договора, в том числе отсутствуют иные объекты, принадлежащие третьим лицам.

Перечень заверений и гарантий Продавца указан в разделе 4 настоящего Договора.

1.6. Земельный участок и расположенные в его границах Объекты капитального строительства переданы Продавцом Покупателю в день подписания настоящего Договора, который **одновременно является актом приема-передачи** Земельного участка и расположенных в его границах Объектов капитального строительства Покупателю. До заключения настоящего договора Объекты капитального строительства и Земельный участок Покупателем осмотрены, претензий по состоянию передаваемых Объектов капитального строительства и Земельного участка у Покупателя не имеется.

Стороны достигли соглашения о том, что одновременно с передачей Земельного участка и Объектов капитального строительства, указанных в п.1.1, 1.2. настоящего договора, к Покупателю переходит право собственности на все сети, сооружения, иные объекты, расположенные «на» и «под» поверхностью земли, Объекты капитального строительства передаются Покупателю со всеми изменениями, улучшениями, сооружениями, иными объектами, расположенными в них. Стоимость указанных в настоящем пункте объектов, включена в цену настоящего Договора.

1.7. Стороны обязуются направить своих уполномоченных представителей, а также представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в срок не позднее 3 рабочих дней с момента заключения настоящего Договора, необходимые документы для государственной регистрации перехода прав собственности на отчуждаемые Земельный участок и Объекты капитального строительства, а также совершить все фактические и юридически значимые действия, необходимые и достаточные для оформления прав Покупателя (перехода права собственности). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Земельный участок и Объекты капитального строительства несет Покупатель.

1.8. Продавец обязуется с момента заключения настоящего Договора не совершать с другими лицами сделок в отношении Земельного участка и Объектов капитального строительства, отчуждать, закладывать, передавать в доверительное управление, в аренду,

ООО «Самодвет»

/Мавлеев А.В.

Страница 4 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

в качестве вклада в уставной капитал юридических лиц, обременять иными правами третьих лиц, не производить каких-либо иных юридических и фактических действий, налагающие дополнительные обязательства на Продавца или ограничивающие права владения, пользования и распоряжения в отношении Земельного участка и Объектов капитального строительства.

СТАТЬЯ 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Продавец продает, а Покупатель покупает **Земельный участок и Объекты капитального строительства** по цене 2 450 000 000 (Два миллиарда четыреста пятьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается в связи с применением Продавцом упрощенной системы налогообложения, в том числе:

- 1) Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050045:8 – 2 449 959 000 (Два миллиарда четыреста сорок девять миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей;
- 2) Одноэтажное нежилое здание с кадастровым номером 25:28:050051:147 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 3) Одноэтажное нежилое здание административно-хозяйственного центра с кадастровым номером 25:28:050051:139 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 4) Одноэтажное нежилое здание магазин №2 с кадастровым номером 25:28:050051:135 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 5) Одноэтажное нежилое здание магазин №4 с кадастровым номером 25:28:050051:145 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 6) Одноэтажный склад с кадастровым номером 25:28:050045:779 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 7) Одноэтажное нежилое здание Торговый центр № 15 "Овощи и фрукты" с кадастровым номером 25:28:050051:146 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 8) Одноэтажное нежилое здание Магазин №17 с кадастровым номером 25:28:050051:142 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 9) Одноэтажное нежилое здание Магазин №18 с кадастровым номером 25:28:050051:143 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 10) Одноэтажное нежилое здание Магазин №7 с кадастровым номером 25:28:050051:141 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 11) Четырехэтажное нежилое здание общественного назначения "Развлекательный игровой центр" с кадастровым номером 25:28:050045:760 – 10 000 (Десять тысяч) рублей;
- 12) Одноэтажное нежилое здание Магазин №11 с кадастровым номером 25:28:050051:138 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 13) Одноэтажное нежилое здание Закусочная №9 с кадастровым номером 25:28:050051:150 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 14) Двухэтажное административно-бытовое здание с кадастровым номером 25:28:050045:780 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 15) Одноэтажное нежилое здание Торговый центр № 13 "Дары моря" с кадастровым номером 25:28:050051:148 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 16) Одноэтажное нежилое здание Магазин №10 с кадастровым номером 25:28:050051:137 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 17) Одноэтажное нежилое здание Магазин с кадастровым номером 25:28:050051:134 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 18) Одноэтажное нежилое здание Магазин №6 с кадастровым номером 25:28:050051:140 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 19) Одноэтажное нежилое здание Торговый центр № 14 "Мясной оазис" с кадастровым номером 25:28:050051:149 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;
- 20) Одноэтажное нежилое здание Магазин № 12 с кадастровым номером 25:28:050051:151

ООО «Самоцвет»

Мавлеев А.В.

Страница 5 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

– 1 000 (Одна тысяча) рублей;

21) Одноэтажное нежилое здание Магазин № 5 с кадастровым номером 25:28:050051:144–1 000 (Одна тысяча) рублей;

22) Одноэтажное нежилое здание Магазин № 3 с кадастровым номером 25:28:050051:136 – 1 000 (Одна тысяча) рублей;

23) Парк аттракционов "Фантазия" с кадастровым номером 25:28:050051:133 – 10 000 (Десять тысяч) рублей;

24) Здание электронные автоматы с кадастровым номером 25:28:050051:132 – 1000 (одна тысяча) рублей.

Стоимость Земельного участка и Объектов капитального строительства подлежит оплате на условиях беспроцентной отсрочки до 31.05.2028г. до окончания срока реализации Проекта в порядке, предусмотренном в настоящем разделе Договора. Указанный срок реализации Проекта может быть продлен. Покупатель вправе осуществлять оплату по Договору частями в пределах отсрочки.

При этом Стороны согласовали, что Земельный участок и Объекты капитального строительства на основании п.5 ст.488 ГК РФ не будут находиться в залоге у Продавца до полной их оплаты Покупателем.

2.2. Стороны достигли соглашения о том, что оплата цены договора, определенной в п.2.1 настоящего Договора, будет осуществляться путем передачи Покупателем в собственность Продавцу недвижимого имущества - жилых и нежилых помещений (кроме паркингов) размере 12,5% продаваемой площади жилых и нежилых помещений Проекта.

Жилые и нежилые помещения будут передаваться без отделки (без стяжки пола, штукатурки, шпатлевки, окраски стен и потолков, откосов без разводки водопровода и канализации внутри помещений, без установки сантехприборов и сантехфаянса; без внутренней электроразводки и установки розеток, выключателей, осветительных приборов, без разводки слаботочных систем).

Для целей расчетов по настоящему Договору ориентировочное количество продаваемой площади жилых помещений Проекта определяется с учетом балконов/лоджий с понижающим коэффициентом, а нежилые помещения с полной площадью; площадь машиномест и встроенных детских садов (в случае их необходимости их размещения на первых этажах многоквартирных жилых домов), иных помещений вспомогательного использования, общественные пространства и прочего не учитывается в указанном расчете. На момент подписания настоящего Договора общий ориентировочный размер передаваемых площадей составляет 17 500 кв.м. (140 000/100*12,5).

Указанное количество продаваемой площади жилых и нежилых помещений является ориентировочным и уточняется при получении разрешения на строительство каждой очереди строительства и суммируется при получении разрешения на строительство последней очереди строительства. Полученное при суммировании разрешений на строительство количество продаваемой площади является окончательным, стороны руководствуются им для целей расчетов.

Перечень передаваемых площадей определяется Сторонами после разработки подробного эскизного проекта пропорционально в каждой очереди строительства, с учетом соотношения жилых и нежилых помещений, этажей, видовых характеристик и т.п. Окончательная площадь передаваемых помещений определяется после подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство каждой очереди строительства при сохранении размера процента – 12,5% в каждой очереди строительства.

Жилые и нежилые помещения, указанные в п.2.2. настоящего Договора, подлежат передаче Продавцу поэтапно отдельно по каждой очереди после получения разрешения на ввод соответствующей очереди по акту приема-передачи.

ООО «Самовет»

/Мавлеев А.В.

Страница 6 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

В случае уточнения технико-экономических показателей строительства Проекта (по сравнению с показателями, указанными в п.1.1. настоящего Договора) по результатам получения разрешений на строительство соответствующей очереди количество передаваемых площадей подлежит уточнению при сохранении размера процента – 12,5% в каждой очереди строительства. При этом цена настоящего Договора также подлежит пропорциональной корректировке путем заключения дополнительного соглашения применительно к каждой очереди строительства Проекта из расчета 140 000 рублей за 1 кв.м. передаваемой площади жилых и нежилых помещений.

В случае раздела Земельного участка, после регистрации права собственности Покупателя на него, но до завершения расчетов по настоящему Договору, стороны обязуются не позднее 30 дней с момента регистрации права собственности Покупателя на образованные земельные участки подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору об определении стоимости каждого из образованных земельных участков. При этом стоимость каждого образованного земельного участка определяется путем распределения стоимости исходного Земельного участка, указанной в п.2.1. настоящего Договора, на части пропорционально площади образованных земельных участков.

СТАТЬЯ 3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОР

3.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями Договора.

3.2 Неисполнение Продавцом обязанности передать Покупателю Объекты капитального строительства и/или Земельный участок свободным от любых прав третьих лиц, дает Покупателю право требовать уменьшения цены Земельного участка либо расторжения Договора.

3.3 При законном отказе компетентного органа гос. регистрации в государственной регистрации перехода права собственности на Объекты капитального строительства и/или Земельный участок, в том случае, если за такой отказ ответственна сторона Продавца, Покупатель вправе требовать от Продавца расторжения настоящего договора купли-продажи, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары или другие стихийные бедствия.

3.5 В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону любым удобным для Сторон способом, а именно Стороны могут уведомить друг друга путем направления уведомления.

СТАТЬЯ 4. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

4.1 Продавец предоставляет Покупателю заверения об обстоятельствах (в значении статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации) (далее - «Заверения Продавца»), и заверяет Покупателя в том, что Заверения Продавца являются достоверными и соответствующими действительности на дату заключения настоящего Договора и будут являться достоверными и соответствующими действительности дату государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Объекты капитального строительства к Покупателю, а также в период между этими

ООО «Самодвет»

/Мавлеев А.В.

Страница 7 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

датами (далее каждая из указанных дат и период между ними - «Дата предоставления заверений Продавца»):

4.1.1. Продавец подтверждает, что приобрел право собственности на Земельный участок и Объекты капитального строительства на законном основании и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

4.1.2. Продавец подтверждает, что Земельный участок и Объекты капитального строительства не отчуждены иными лицам, не заложены, в споре, под арестом (запрещением) не состоит, предметом долга не являются, арендой, рентой, залогом не обременено, свободны от имущественных прав и претензий третьих лиц.

4.1.3. Продавец подтверждает, что в отношении Земельного участка и Объектов капитального строительства отсутствуют правопритязания третьих лиц (как учтенные, так и не учтенные в Едином государственном реестре недвижимости);

4.1.4. Продавец подтверждает, что в отношении Земельного участка отсутствуют заявленные третьими лицами в судебном порядке требования;

4.1.5. Продавец подтверждает, что право собственности Продавца на Земельный участок и Объекты капитального строительства никем не оспаривается;

4.1.6. Продавец заверяет Покупателя и подтверждает, что в отношении Земельного участка и Объектов капитального строительства отсутствуют какие-либо ограничения (обременения), как зарегистрированные в установленном законодательством Российской Федерации порядке, так и незарегистрированные;

4.1.7. Продавец подтверждает, что в пределах Земельного участка располагаются только Объекты капитального строительства, указанные в п.1.2. настоящего Договора;

4.1.8. Продавец подтверждает, что ему не известно о принятии в отношении Объектов капитального строительства, Земельного участка / их части решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд, в том числе в целях комплексного развития территории;

4.1.9. Продавец подтверждает, что Продавцом не совершены сделки, направленные на отчуждение Земельного участка и Объектов капитального строительства иным лицам;

4.1.10. Продавец подтверждает, что отсутствуют основания утраты права собственности на Земельный участок и Объекты капитального строительства по основаниям или причинам, возникшим до Даты предоставления заверений Продавца или связанным с несоответствием действительности фактов и обстоятельств, о достоверности которых Продавец заверил Покупателя;

4.1.11. Продавец подтверждает, что отсутствуют препятствия к владению, распоряжению, пользованию Объектами капитального строительства и/или Земельным участком / их частями по основаниям или причинам, возникшим до Даты предоставления заверений Продавца или связанным с несоответствием действительности фактов и обстоятельств, о достоверности которых Продавец заверил Покупателя;

4.1.12. Продавец является должным образом учрежденным и зарегистрированным юридическим лицом, осуществляющим свою деятельность на законных основаниях в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4.1.13. Продавец имеет все права и полномочия на заключение и исполнение настоящего Договора и предусмотренных в них действий. Настоящий Договор и иные документы в связи с его исполнением, являются (или будут являться после их подписания) действительными, законными и подлежащими принудительному исполнению (в соответствии с их условиями) обязательствами Продавца;

4.1.14. Продавец получил все согласия, разрешения и одобрения органов управления Продавца, необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора и предусмотренных в них действий, в соответствии с требованиями учредительных

ООО «Самодвет»

/Мавлеев А.В.

Страница 8 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

документов Продавца;

4.1.15. Заключение и исполнение Продавцом настоящего Договора и предусмотренных в нем действий не нарушает нормы учредительных документов Продавца, а также любого соглашения, обязательства или договора, стороной которого является Продавец;

4.1.16. Продавец не является стороной каких-либо судебных или административных разбирательств, результатом которых может являться вынесение судебного или административного запрета на заключение и/или исполнение настоящего Договора и/или предусмотренных в нем действий полностью или в части.

4.1.17. Представитель Продавца, подписывающий настоящий Договор, а также любые документы, поручения и распоряжения, направленные на их исполнение, обладает (или будет на момент подписания обладать) для этого всеми необходимыми полномочиями, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также требованиями учредительных документов Продавца;

4.1.18. Продавец не находится в состоянии процедуры реорганизации, в процессе ликвидации, ни в одной из процедур банкротства. Продавец не предпринимал действий с целью возбудить процедуру банкротства или ликвидации. В отношении Продавца, а также в отношении его участников не возбуждено дел о банкротстве. Продавец не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство в течение ближайшего года, Продавцу, а также его участникам ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о взыскании со с него задолженности и/или с заявлением о признании его банкротом, Продавец, а также его участники не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом;

4.1.19. Продавец не является несостоятельным и не отвечает признакам несостоятельности, установленным для подачи заявления о признании его банкротом в соответствии с применимым законодательством, или неспособным оплачивать свои долги в установленные сроки. Продавец не получал уведомления о начале процедуры несостоятельности или банкротства, и не существует обстоятельств, которые могут привести к таковым;

4.1.20. Настоящий Договор заключен Продавцом надлежащим образом, является действительной и исполнимой сделкой; основания для признания договора недействительным полностью и/или незаключённым отсутствуют; и его условия являются действительными законными обязательствами Сторон;

4.1.21. Заключение и исполнение настоящего Договора не нарушает и не нарушит ни один из законов, подлежащих применению по отношению к соответствующей стороне.

4.1.22. В случае если для заключения и исполнения настоящего Договора для Продавца потребует от него получения какого-либо разрешения, согласия или отказа от какого бы то ни было физического или юридического лица, то Продавец обязуется получить такое согласие или разрешение;

4.1.23. Продавец не нарушает своих обязательств по какому-либо соглашению, договору, которые могли бы повлиять на его способность выполнять какие-либо обязательства, перечисленные в настоящем Договоре;

4.1.24. Продавец считает цену Земельного участка и Объектов капитального строительства, указанную в п.2.1. настоящего Договора, справедливой и рыночной с учетом всех возможных предпринимательских рисков;

4.1.25. Продавца отсутствуют обязательства, вынуждающие заключить и исполнить Договор на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Продавца кабальной сделкой.

4.1.26. Лица, действующие от имени Продавца, не числятся в реестре дисквалифицированных лиц;

ООО «Самовет»

/Мавлеев А.В.

Страница 9 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

4.2. Продавец соглашается, что любая недостоверность или несоответствие какого-либо Заверения Продавца действительности на любую Дату предоставления заверений Продавца считается возникшей независимо от того, было ли Продавцу известно о такой недостоверности или несоответствии действительности.

4.3. Продавец обязуется уведомить Покупателя в письменной форме о любых событиях, фактах и обстоятельствах, которые приводят или могут привести к тому, что какое-либо из Заверений Продавца будет недостоверным, или вводящим Покупателя в заблуждение на любую Дату предоставления заверений Продавца.

4.4. Продавец обязуется уведомить Покупателя о фактах, событиях и обстоятельствах, указанных в пункте 4.3. настоящего приложения к Договору, путем направления Покупателю письменного уведомления, содержащего подробное описание таких фактов, событий и обстоятельств с указанием причин, по которым соответствующие факты, события или обстоятельства приводят или могут привести к недостоверности Заверений Продавца или введению Покупателя в заблуждение, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента, когда Продавцу стало известно о соответствующих фактах, событиях или обстоятельствах. При этом если Продавцом не направлено уведомление в соответствии с пунктом 4.3 настоящего приложения к Договору, Продавец считается повторившим Заверения Продавца на каждую Дату предоставления заверений Продавца.

Покупатель полагается предоставленные Продавцом на заверения и гарантии. Все указанные заверения Продавца имеют для Покупателя существенное значение. В случае, если заверения Продавца, указанные в настоящем Договоре, окажутся недостоверными, Продавец, обязан возместить Покупателю по его требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений. Покупатель, полагавшийся на достоверные заверения Продавца, наряду с требованием о возмещении убытков также вправе отказаться от договора в соответствии с п. 2 ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.5. Продажа объектов является для Продавца крупной сделкой. Согласие общего собрания участников Продавца на заключение договора купли-продажи получено (протокол общего собрания участников ООО «Самоцвет» от 11 мая 2023 года).

4.6. Приобретение объектов является для Покупателя крупной сделкой. Согласие общего собрания участников Покупателя на заключение договора купли-продажи получено (протокол общего собрания участников ООО "Специализированный застройщик "Атлант-ДВ" от 18 мая 2023 года).

4.7. Настоящая сделка не является для Сторон сделкой с заинтересованностью.

4.8. Стороны не вправе передавать свои права и обязанности по Договору (полностью или частично) какому-либо третьему лицу без предварительного письменного согласия другой Стороны на такую передачу, за исключением передачи Покупателем своих прав и/или обязанностей по Договору (полностью или частично) последующему приобретателю (покупателю) Земельного участка в случае их последующего отчуждения.

4.9. В случае, если одно или несколько положений настоящего Договора по какой-либо причине окажутся недействительными, незаконными или не имеющими обязательной силы в каком-либо отношении, действительность, законность и обязательная сила остальных положений, содержащихся в настоящем договоре, вследствие этого никак не изменится и не снизится. Стороны подтверждают, что в соответствии со статьей 180 Гражданского кодекса РФ недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности всего договора.

СТАТЬЯ 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1 Все изменения, дополнения к настоящему Договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями

ООО «Самоцвет»

/Мавлеев А.В.

Страница 10 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

/Шаповалов И.Л.

обеих Сторон.

5.2 Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

5.3 По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.4 Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "САМОЦВЕТ"**
690039, ПРИМОРСКИЙ КРАЙ,
ВЛАДИВОСТОК ГОРОД, 100-ЛЕТИЯ
ВЛАДИВОСТОКА ПРОСПЕКТ, 105, А, 305,
ОГРН: 1022502123247, Дата присвоения
ОГРН: 16.11.2002, ИНН: 2539003012, КПП:
253901001,
ОКПО 27881796
р/с 40702810300000001557
в ООО «Примтеркомбанк» г. Владивосток
БИК 040507717
к/с 30101810600000000717

Генеральный
директор Мавлеев А. В.



(подпись)

Покупатель

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "АТЛАНТ-ДВ"**
690012, ПРИМОРСКИЙ КРАЙ,
ВЛАДИВОСТОКСКИЙ Г.О.,
ВЛАДИВОСТОК Г., ВЛАДИВОСТОК Г.,
КАЛИНИНА УЛ., Д. 42, ОФИС 214,
ОГРН: 1222500022030, ИНН: 2540271464,
КПП: 254001001
р/с 40702810140000124186
в ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный
директор Шаповалов И.Л.



(подпись)

ООО «Самоцвет»

Мавлеев А.В.

Страница 11 из 11

ООО «СЗ «Атлант-ДВ»

Шаповалов И.Л.

КГАУ «МФЦ Приморского края»
пр. Партизанский, г. Владивосток 013
Создан электронный образ документа
Ильина А.В. (Ф.И.О.) Ильина А.В. (подпись)
30 МАЙ 2023 (дата)

Дата 30 май 2023

Прошито и пронумеровано № ли
ФИО



ДОЛЖНОСТЬ
ПОДПИСЬ

Ильина А.В.
Ильина А.В.

