



Договор купли – продажи № 01

г. Тамбов

« 29 » МАРТА 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ» (ОГРН 1146829004728, ИНН 6829102005, юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3, почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3), в лице Директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ОГРН 5167746260919, ИНН 7704377334, юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2, ком. 1, почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3), в лице Генерального директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

заключили настоящий Договор купли-продажи (далее по тексту – «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Продавец обязуется передать по акту приема-передачи в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующий земельный участок:

— земельный участок площадью 5005 (Пять тысяч пять) кв. м, кадастровый номер 68:29:0208001:268, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома квартирного типа от 1 до 4 этажей, включая мансардный, расположен по адресу: г. Тамбов, ул. Советская.

1.2. Земельный участок кадастровый номер 68:29:0208001:268, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — малоэтажные жилые дома квартирного типа от 1 до 4 этажей, включая мансардный, расположен по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 31.01.2018г., сделана запись регистрации 68:29:0208001:268-68/001/2018-5.

На момент подписания Договора отчуждаемый Участок со слов Продавца, несущего ответственность за нижеуказанные сведения, никому не продан, в судебном споре и под запрещением (арестом) не состоит, не обременен правами и претензиями третьих лиц: сервитутами, правами найма, аренды, пожизненного пользования и т.п., о которых Стороны не могли не знать на момент подписания Договора, за исключением указанных в Договоре.

На момент подписания Договора отчуждаемый Участок находится в залоге у индивидуального предпринимателя Ершовой Анны Юрьевны (26 февраля 1971 года рождения, пол женский, место рождения гор. Москва, гражданство РФ, паспорт серия 45 15 № 551057 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Останкинский 18.03.2016 г., к/п 770-084, зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. 2-я Останкинская, д. 8, кв. 188, ИНН 771700311092, ОГРНИП 317774600111119, зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 09.03.2017 г.) для обеспечения исполнения ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ» его обязанности по оплате по договору купли-продажи №б/н от 27.12.17 г., рег. запись об ипотеке в силу закона № 68:29:0208001:268-68/001/2018-6 от 31.01.2018 г. Срок окончательной оплаты по договору купли-продажи №б/н от 27.12.17 г. - в течение марта 2018 г.

2. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

2.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Участок по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения авансового платежа и погашения записи об ипотеке, указанной в п. 1.2 настоящего Договора. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Продаваемый Участок на момент передачи его Покупателю должен находиться в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к соответствующему виду

имущества. Фактическое состояние Участка указывается в Акте приема-передачи.

Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего договора изучил качественное состояние земельного участка с целью определения возможности размещения и строительства на нем жилых домов и претензий к качеству участка не имеет.

2.3. Продавец подтверждает, что на момент подписания Договора на Участке отсутствуют как капитальные, так и временные здания, строения, сооружения, коммуникации.

2.4. Право собственности Покупателя на Участок возникает с момента государственной регистрации перехода права.

2.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Участок оплачивает Покупатель.

2.6. Продавец подтверждает наличие согласия Ершовой А.Ю. на заключение договора купли-продажи до момента его подписания.

3. РАСЧЕТЫ.

3.1. Соглашением Сторон цена Участка, подлежащая уплате по Договору, составляет 32820000 (Тридцать два миллиона восемьсот двадцать тысяч) рублей.

3.2. Оплата цены Договора осуществляется Покупателем в следующем порядке:

аванс — 13 000 000 (Тринадцать миллионов) рублей — в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента заключения договора;

окончательный платеж — 19 820 000 (Девятнадцать миллионов восемьсот двадцать тысяч) рублей — до 31 декабря 2018г.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что Участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, не находится в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате.

3.4. Обязательства по оплате цены Договора считаются исполненными с момента зачисления суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю по Акту приема-передачи Участок свободным от прав и претензий третьих лиц, в том числе от ипотеки (залога), указанного в п. 1.2 настоящего Договора, в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения авансового платежа.

4.1.2. Подать в Росреестр документы, необходимые для регистрации перехода права собственности на Участок, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после получения аванса по договору и подписания Акта приема-передачи Участка. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок.

4.1.3. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить договорную цену Участка в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Принять по Акту приема-передачи Участок в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество в размере, установленном Налоговым кодексом РФ.

4.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором, в том числе с момента получения Участка ответственность за земельные и иные правонарушения, связанные с его использованием.

4.2.5. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Участок.

4.3. Покупатель вправе с момента фактической передачи ему Участка пользоваться им по своему усмотрению способами, не нарушающими действующее законодательство РФ, и не приводящими к уменьшению его стоимости. С момента государственной регистрации перехода права собственности — осуществлять другие права собственника на использование, владение и распоряжение Участком, предусмотренные законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств; стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия объективных внешних факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Наступление обстоятельств непреодолимой силы доказывается соответствующими документами.

6.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 15 (Пятнадцати) дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев. Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Стороны договорились разрешать все спорные вопросы, которые могут возникнуть в процессе исполнения Договора, путем переговоров.

7.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Тамбовской области.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями.

8.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве адреса местонахождения, либо вручаются под расписку уполномоченному представителю Стороны. Иная корреспонденция может направляться по почте, электронной почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения адреса местонахождения Сторона обязана направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

Изменение организационно-правовой формы или реорганизация Сторон не является основанием для расторжения настоящего Договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

8.3. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами, составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру - для каждой из Сторон и для государственного регистрационного органа.

8.4. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание настоящего Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Покупателя и Продавца, которая не подлежит разглашению без письменного согласия Сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Продавец»:

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»
юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул.Свободная, д. 16 «Б», офис 3
почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул.Свободная, д. 16 «Б», офис 3
ОГРН 1146829004728 ИНН 6829102005
р/с 40702810711410006930 в филиале №3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж
к/с 30101810545250000855
БИК 042007855

Директор ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»



Дорожкин А.И.


«Покупатель»:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ»
юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2, ком.1
почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3
ОГРН 5167746260919 ИНН 7704377334
р/с 40702810611410000023 в филиале №3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж
к/с 30101810545250000855
БИК 042007855

Генеральный директор ООО «ПРОСПЕКТ»



Дорожкин А.И.


УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ ПО ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Произведена государственная регистрация _____ <i>Права собственности</i>
Дата регистрации _____ <i>14.06.2018 г.</i>
Номер регистрации _____ <i>68:29:0208001:268-68/001/2018-9</i>
Государственная регистрация осуществлена _____
Государственный регистратор прав _____ (подпись, М.П.) <i>Скворцова И.Е.</i> <i>Скворцова И.Е.</i> (Ф.И.О.)



Пронумеровано, прошнуровано
и скреплено печатью
№ 5 лист

**Акт приема-передачи
к договору купли-продажи земельного участка**

г. Тамбов

« 10 » апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ» (ОГРН 1146829004728, ИНН 6829102005, юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3, почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3), в лице Директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОСПЕКТ» (ОГРН 5167746260919, ИНН 7704377334, юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2, ком. 1, почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3), в лице Генерального директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи Продавец передал, а Покупатель после произведенного осмотра принял земельный участок площадью 5005 (Пять тысяч пять) кв. м, кадастровый номер 68:29:0208001:268, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома квартирного типа от 1 до 4 этажей, включая мансардный, расположен по адресу: г. Тамбов, ул. Советская.

2. Покупатель осмотрел земельный участок, произвел на нем все необходимые исследования, претензий к его состоянию не имеет, подтверждает возможность его использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

3. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего акта на участке отсутствуют как капитальные, так и временные здания, строения, сооружения, коммуникации.

Границы участка вынесены в натуру путем установки штырей на поворотных точках, с момента передачи участка их сохранность обеспечивает «Покупатель».

4. Продавец передал Покупателю Участок свободным от прав и претензий третьих лиц, в том числе от ипотеки (залога), указанной в п. 1.2 Договора купли-продажи.

5. Настоящий акт является подтверждением отсутствия претензий «Покупателя» в отношении состояния принятого им земельного участка.

6. Настоящий акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для государственного регистрационного органа.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Продавец»:

Общество с ограниченной ответственностью
«СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»

юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3

почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3

ОГРН 1146829004728 ИНН 6829102005

р/с 40702810711410006930 в филиале №3652 Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж

к/с 30101810545250000855

БИК 042007855

Директор ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»

Дорожкин А.И.

«Покупатель»:

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОСПЕКТ»

юридический адрес: 119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 6/2, ком.1

почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3

ОГРН 5167746260919 ИНН 7704377334

р/с 40702810611410000023 в филиале №3652

Банка ВТБ (ПАО) г. Воронеж

к/с 30101810545250000855

БИК 042007855

Генеральный директор ООО «ПРОСПЕКТ»

Дорожкин А.И.