

# ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 08/02-ДКП

г. Краснодар

«08» февраля 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК» (ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Ворукова Руслана Рамазановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕМЬЯ-6» (ООО «СЗ «СЕМЬЯ-6»), именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Ворукова Руслана Рамазановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Продавец продает, а Покупатель приобретает в собственность следующее недвижимое имущество:

- **земельный участок** с кадастровым номером: 23:43:0118001:2477, общей площадью 186 137+/-151 кв.м, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Пригородная, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для строительства многоэтажных жилых домов (далее – Земельный участок).

Отчуждаемый Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, о чём в Едином государственном реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.10.2020 сделана запись регистрации № 23:43:0118001:2477-23/226/2020-16.

1.2. В пределах Земельного участка расположены следующие объекты недвижимости (линейные объекты), принадлежащие третьим лицам: 23:43:0000000:20014, 23:43:0000000:20015, 23:43:0000000:20016, 23:43:0000000:20023, 23:43:0118001:3667, 23:43:0118001:7648. Указанные объекты не являются предметом настоящего Договора, и не подлежат передачи Покупателю.

1.3. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Земельный участок не продан, не заложен, не находится под арестом и свободен от любых прав третьих лиц, за исключением следующего: на Земельном участке установлен частный сервитут: 23-23-01/863/2011-304 от 23.09.2013.

Продавец заверяет, что наличие сервитута и ограничений, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, связано с расположением в пределах Земельного участка сооружений, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, и не препятствуют использованию Земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования.

1.4. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на недвижимое имущество.

## 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Отчуждаемое имущество оценено Сторонами и продается Покупателю за цену **538 000 000,00 (Пятьсот тридцать восемь миллионов) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

2.2. Оплата цены Земельного участка производится Покупателем за счет кредитных средств, предоставляемых в рамках Кредитного договора, заключенного с Акционерным обществом «Банк ДОМ.РФ» (далее – Банк) № 90-016/КЛ-22 от 08.02.2022 в срок не позднее 31 марта 2022 года.

2.3. В силу закона, Земельный участок, приобретаемый с использованием кредитных средств Банка, считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки на Земельный участок.

2.4. Стороны договорились, что с момента передачи Земельного участка Покупателю и до момента полной оплаты, он не будет находиться в залоге у Продавца.

### **3. Гарантии и заверения**

3.1. Продавец подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании его банкротом, в отношении его не начата процедура банкротства, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом. Продавец подтверждает, что не является ответчиком в судах, в отношении него не ведется исполнительное производство, вследствие чего, на отчуждаемое имущество может быть наложен арест, и/или обращено взыскание, или конфискация в пользу государства или третьих лиц. Отчуждаемое имущество не входит в состав уставного капитала юридического лица, в отношении которого начата процедура банкротства, реорганизации или ликвидации.

3.2. Покупатель гарантирует, что на момент заключения Договора ознакомлен с состоянием, качеством Земельного участка, его характеристиками. У Покупателя отсутствуют претензии по качеству и состоянию Земельного участка.

3.3. Стороны гарантируют, что:

3.3.1. действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдных выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими им осознать суть подписываемого договора, а также у них отсутствуют обязательства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных условиях;

3.3.2. перед заключением настоящего Договора ими получены от соответствующих органов управления все необходимые и установленные законодательством согласования и одобрения для заключения настоящего Договора;

3.3.3. в Договоре указаны все данные, позволяющие определенно и достоверно установить объект недвижимого имущества, подлежащего передаче Покупателю по настоящему Договору;

3.3.4. каждая Сторона имеет право заключить настоящий Договор, а также возможность исполнять обязательства, предусмотренные Договором;

### **4. Порядок приема-передачи**

4.1. Земельный участок передан Продавцом и принят Покупателем в момент подписания настоящего договора. В соответствии со ст. 556 ГК РФ настоящий Договор является единственным документом, подтверждающим передачу недвижимого имущества, и принимает силу и значение Акта приема - передачи.

4.2. Стороны обязуются представить в регистрирующий орган документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

4.3. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на имущество несёт Покупатель.

4.4. Покупатель произвел осмотр недвижимого имущества перед заключением настоящего Договора и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов, о которых ему не сообщал Продавец. Качественным состоянием указанного недвижимого имущества Покупатель удовлетворен. Риск случайной гибели или случайного повреждения Земельного участка переходит к Покупателю с момента подписания настоящего договора.

### **5. Права и обязанности сторон**

5.1. Продавец обязуется:

5.1.1. Подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

5.1.2. В случае предъявления регистрирующим органом требования о предоставлении дополнительных документов, которые должны быть предоставлены Продавцом, последний

должен предоставить их Покупателю в разумный срок с момента получения соответствующего требования.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. Оплатить стоимость Земельного участка в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.2.2. Принять Земельный участок в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.3. Подать документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора, а также совершить иные действия, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

5.2.4. Не производить на Земельном участке никаких действий и (или) мероприятий, связанных с использованием в соответствии с видом разрешенного использования, и прочие действия, приводящие к изменению количественных и качественных характеристик Земельного участка, до момента государственной регистрации.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона возмещает другой стороне убытки, причиненные невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае, если Покупатель не уплатит стоимость Земельного участка в сроки, предусмотренные разделом 2 Договора.

6.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по возврату имущества в таком же объеме и такого же качества, выплате денежных средств при возникновении обязательств по двусторонней реституции, Продавцу предоставляется право на удержание денежных средств, полученных от Покупателя по Договору.

6.4. Споры, которые могут возникнуть в связи с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий договора, составлением дополнений и изменений к договору.

6.5. В случае не урегулирования разногласий в претензионном порядке спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

## **7. Форс-мажор**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

7.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 3 (трех) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

7.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

## **8. Прочие условия**

8.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

8.2. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

8.3. Вся переписка по предмету Договора, предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения Договора.

8.4. Стороны признают, что, если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

8.6. Стороны согласились с тем, что они будут считать под конфиденциальной информацией информацию, составляющую коммерческую тайну, которая имеет действительную или потенциальную коммерческую ценность в силу неизвестности ее третьим лицам, к которой нет свободного доступа на законном основании и в отношении которой обладателем такой информации введен режим коммерческой тайны) и иные сведения конфиденциального характера, не относящиеся к информации составляющей коммерческую тайну (документированная информация, доступ к которой ограничивается в соответствии с законодательством Российской Федерации). В связи с вышеизложенным Стороны обязуются не передавать конфиденциальную информацию, какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны, участвующей в настоящем Договоре. Конфиденциальная информация может быть передана государственным органам по их обоснованному требованию, без письменного согласия другой Стороны, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из Сторон, 1 экземпляр для регистрирующего органа, и 1 экземпляр для Банка

## 9. Подписи сторон

### Продавец:

ООО «СЗ «СЕМЬЯ-НОВОРОССИЙСК», г. Новороссийск, ул. Котанова, д. 6, оф. 206, ИНН 2315516667, КПП 231501001, ОГРН 1182375022543, р/с 40702810908000002296, Банк получателя: Филиал «Краснодарский» АО «Банк ДОМ.РФ», БИК банка получателя: 040349523  
Корр. счет банка получателя: 30101810700000000523

Генеральный директор

ООО «СЗ «Семья-Новороссийск»



Воруков Р.Р.

### Покупатель:

ООО «СЗ «СЕМЬЯ-6», г. Краснодар, ул. Воровского, д. 172, оф. 27, ИНН 2311311443, КПП 231101001, ОГРН 1202300058586, р/с 40702810208000023742, Банк получателя: Филиал «Краснодарский» АО «Банк ДОМ.РФ», БИК банка получателя: 040349523  
Корр. счет банка получателя: 30101810700000000523

Генеральный директор

ООО «СЗ «Семья-6»



Воруков Р.Р.

Пронумеровано, прошито  
и скреплено печатью № \_\_\_\_\_ лис



Управление Росреестра по Краснодарскому краю

Произведена государственная регистрация: Права собственности  
Дата регистрации: 14.02.2022 18:11:41  
Номер регистрации: 23:43:0118001:2477-23/226/2022-20  
Государственный регистратор прав: Злобина Ирина Николаевна  
(подпись) (Ф.И.О.)

Управление Росреестра по Краснодарскому краю

Произведена государственная регистрация: Ипотека в силу закона  
Дата регистрации: 14.02.2022 18:11:41  
Номер регистрации: 23:43:0118001:2477-23/226/2022-21  
Государственный регистратор прав: Злобина Ирина Николаевна  
(подпись) (Ф.И.О.)

