



39 А А 2090976

ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ

Город Калининград, Калининградская область
Двадцать третьего сентября две тысячи двадцатого года

Мы, Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный застройщик "Агентство по управлению активами"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 3906250728, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1113926041240, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 39 №001554976, дата государственной регистрации: 03 ноября 2011 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, код причины постановки на учет (КПП): 390601001, адрес (место нахождения) юридического лица: Калининградская область, город Калининград, улица Гайдара, дом 165-171, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, дата регистрации: 24 августа 2020 года, номер регистрации: 2203900360585, в лице **генерального директора Гусевой Анны Сергеевны**, 05 февраля 1979 года рождения, место рождения: д. Березово Нижнетавдинского района Тюменской области, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 71 02 618248, выданный Управлением внутренних дел Центрального АО г. Тюмени 16 июля 2002 года, код подразделения 722-003, зарегистрированной по месту жительства по адресу: Калининградская область, город Калининград, улица Луговая, дом 1, корп. 1, квартира 44, действующей на основании Устава и Решения единственного участника Общества от 06 июня 2019 года, именуемое в дальнейшем **"Продавец"**,

и **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "КПД Монтаж"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 3907211591, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1103926003961, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 39 №001346356, дата государственной регистрации: 14 октября 2010 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, код причины постановки на учет (КПП): 390701001, адрес (место нахождения) юридического лица: Калининградская область, город Калининград, улица Дюнная, дом 18, офис 202, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 1 по Калининградской области, дата регистрации: 15 августа 2018 года, номер регистрации: 2183926467558, в лице **генерального директора Шпаковской Ирины Альбертовны**, 28 декабря 1958 года рождения, место рождения: пос. Оленино Оленинского р-на Калининской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 27 03 799859, выданный Отделом внутренних дел Московского района города Калининграда 22 июня 2004 года, код подразделения 392-003, зарегистрированной по месту жительства по адресу: город Калининград, переулок Малый, дом 3, квартира 119, действующей на основании Устава и Протокола № 18-10/2018 внеочередного общего собрания участников Общества от 18 октября 2018 года, именуемое в дальнейшем **"Покупатель"**,

а вместе именуемые "Стороны", действуя сознательно и добровольно, заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем "Договор", о нижеследующем:

1. **Продавец** продал, а **Покупатель** купил в собственность **земельный участок**, кадастровый номер 39:15:140805:6, площадью 13283 (тринадцать тысяч двести восемьдесят три) кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах

г.Калинин-

-град

участка. Почтовый адрес ориентира: Калининградская область, город Калининград, улица Белгородская, дом 5 (пять), категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

2. Вышеуказанное имущество принадлежит **Продавцу** на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 2 от 10 июля 2014 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24 июля 2014 года сделана запись государственной регистрации права № 39-39-01/250/2014-454;

в отношении вышеуказанного земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости имеются:

особые отметки: Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 25.08.2017; Реквизиты документа-основания: Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160, выдан: Правительство Российской Федерации;

ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; дата государственной регистрации: 08 апреля 2010; номер государственной регистрации: 39-39-01/206/2006-836, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 08 апреля 2010; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют; основание государственной регистрации: Кадастровый план земельного участка (выписка из земельного кадастра), № 15/06-8-10269, Выдан 27.11.2006 Территориальный отдел №1 Управления Роснедвижимости по Калининградской области, Соглашение о передаче в государственную собственность Калининградской области земельных участков взамен на безвозмездное равноценное предоставление земельных участков из государственной собственности Калининградской области, № 2014-03/1, Выдан 26.03.2014, Договор купли-продажи земельного участка, № 2, Выдан 10.07.2014,

что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной 23 сентября 2020 года Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Калининградской области за № КУВИ-002/2020-23119049.

3. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 73 839 134 (Семьдесят три миллиона восемьсот тридцать девять тысяч сто тридцать четыре) рубля 36 копеек.

4. Вышеуказанное имущество продается **Продавцом Покупателю** за цену **90 000 000 (Девяносто миллионов) рублей**, которая является окончательной, не подлежит изменению и будет уплачена **Покупателем** в безналичной форме путем перечисления денежных средств на принадлежащий **Продавцу** счет № 40702810675000001836, открытый в Филиале "Европейский" ПАО "Банк "Санкт-Петербург" г. Калининград, корр. счет 30101810927480000877, БИК 042748877, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок на имя **Покупателя** в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области.

В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, указанное в п. 1 Договора, признается находящимся в залоге у **Продавца** с момента передачи его **Покупателю**, в обеспечение исполнения обязательств, принятых по Договору. При этом **Покупатель** будет являться Залогодателем, а **Продавец** будет являться Залогодержателем.

В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента окончательного расчета и полной оплаты цены Договора **Продавец** в присутствии **Покупателя** обязуется подписать акт сверки взаимных расчетов по Договору и подать заявление о прекращении ограничения (обременения) права в отношении указанного земельного участка в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

г.Калинин-

39 А А 2090977

-град

Цена отчуждаемого имущества является договорной, и Стороны берут на себя ответственность за порядок ее установления (исчисления). Сторонам нотариусом разъяснено, что условие о цене является существенным условием Договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

5. **Продавец** гарантирует, что на момент заключения Договора вышеуказанное имущество никому другому не продано, не подарено, в дар не обещано, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, не передано в аренду, безвозмездное пользование, ренту, а также не обременено иными правами третьих лиц, сохраняющимися после приобретения **Покупателем** в соответствии с законом, кроме указанных в Договоре.

6. Договор является для Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Агентство по управлению активами" крупной сделкой, его совершение одобрено решением единственного участника Общества, подлинность его подписи на котором засвидетельствована Живаевой К.А., нотариусом Калининградского нотариального округа, 23 сентября 2020 года по реестру за № 39/70-н/39-2020-1-399, и не является сделкой, в которой имеется заинтересованность, что подтверждается справкой ООО Специализированный застройщик "Агентство по управлению активами" исх. № б/н от 22 сентября 2020 года.

Договор не является для Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "КПД Монтаж" крупной сделкой, а также сделкой, в которой имеется заинтересованность, что подтверждается справкой ООО Специализированный застройщик "КПД Монтаж" исх. № 1 от 23 сентября 2020 года.

7. **Покупатель** добросовестно подтверждает, гарантирует и заверяет, что ознакомился с правоустанавливающими документами в отношении приобретаемого имущества. **Покупатель** добросовестно подтверждает, гарантирует и заверяет, что удовлетворен объемом и содержанием полученной информации о земельном участке и считает ее достаточной для заключения Договора.

8. **Продавец** несет ответственность за передачу **Покупателю** имущества, несоответствующего условиям Договора о его качестве в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9. Содержание статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает передачу недвижимого имущества **Продавцом** и принятие его **Покупателем** по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу по передаче.

Договор одновременно является документом по фактической передаче имущества, указанного в п. 1 Договора, от **Продавца** к **Покупателю**.

10. **Покупатель** осмотрел вышеуказанное имущество, и подтверждает, что принимает его в состоянии без совершения каких-либо изменений; претензий к его качественному состоянию не имеет.

11. **Продавец** обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора освободить земельный участок от имущества, принадлежащего **Продавцу** и третьим лицам.

12. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на **Покупателя** с момента, когда в соответствии с Договором или законом **Продавец** считается исполнившим свои обязанности по передаче недвижимости. По Договору **Продавец** считается исполнившим свои обязанности по передаче имущества с момента его подписания Сторонами.

13. Стороны Договора добросовестно подтверждают, что все условия Договора Сторонами согласованы и полностью соответствуют их действительным намерениям, содержание и правовые последствия заключаемого Договора нотариусом им разъяснены и понятны.

14. Стороны гарантируют и заверяют друг друга:

г.Калинин-

-град

- об отсутствии необходимости согласия третьих лиц на заключение Договора;
- что Договором не нарушаются интересы третьих лиц;
- что Стороны не ограничены в правоспособности, их представители не ограничены в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, не находятся в ином состоянии, когда они не способны понимать значения своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить Договор на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Сторон кабальной сделкой;
- что Стороны согласовали условия Договора без намерения причинить вред друг другу или иному лицу;
- что предмет и условия Договора не имеют цели обхода закона и не являются злоупотреблением права;
- что отсутствуют обстоятельства, препятствующие заключению Договора на согласованных Сторонами условиях;
- что документы, представленные Сторонами для заключения и исполнения Договора, являются подлинными, а содержащаяся в них информация полностью соответствует действительности;
- что Стороны не признаны судом банкротами и не участвуют в деле о признании их банкротами;
- что Стороны не являются должниками, в отношении которых возбуждены исполнительные производства;
- что в отношении отчуждаемого имущества не установлен запрет на регистрационные действия, а в случае его установления на момент осуществления регистрационных действий, Сторона, по вине которой установлен запрет, обязуется за свой счёт и своими усилиями совершить действия, необходимые для снятия запрета.

Стороны гарантируют, что действуют при заключении Договора добросовестно, полагаясь на все заверения, гарантии и согласованные условия, предусмотренные Договором, предоставили полную и достоверную информацию обо всех обстоятельствах, которые могли бы повлиять на условия заключения Договора.

По данным Единого Федерального реестра сведений о банкротстве на 23 сентября 2020 года в отношении Сторон не возбуждены производства по делам о банкротстве и они не признаны банкротами.

По данным Федеральной службы по финансовому мониторингу "Росфинмониторинг" на 23 сентября 2020 года в отношении Сторон сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму отсутствуют.

15. В результате Договора после регистрации права собственности в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии) **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "КПД Монтаж"**, ИНН 3907211591, ОГРН 1103926003961, становится собственником **земельного участка**, кадастровый номер 39:15:140805:6, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: **Калининградская область, город Калининград, улица Белгородская, дом 5 (пять).**

Право собственности **Покупателя** подлежит обязательной регистрации в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии) и возникает с момента такой регистрации.

г.Калинин-



39 А А 2090978

-град

16. Договором Стороны устанавливают, что нотариус представит заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы на государственную регистрацию права собственности **Покупателя** и регистрации права залога (ипотеки) в пользу **Продавца** на объект недвижимости, указанный в п. 1 Договора, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента заключения Договора.

17. Содержание статей 167, 168, 170, 171, 176 - 179, 213, 273, 317, 431.2, 450-453, 454 - 464, 469, 470, 474-477, 483-489, 549-551, 554-558 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 37, 83, 85 Земельного кодекса Российской Федерации нотариусом Сторонам разъяснено.

18. Расходы по заключению Договора оплачивает **Покупатель**.

19. Договор составлен и подписан в трех экземплярах: первый экземпляр остается в делах нотариуса Калининградского нотариального округа Живаевой К.А. по адресу: гор. Калининград, ул. Л. Голикова, 4, второй экземпляр выдается **Продавцу**, третий экземпляр, оформленный на бланках 39 АА 2090976, 39 АА 2090977, 39 АА 2090978, передается **Покупателю**.

20. В соответствии со ст. 44 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате Договор зачитан Сторонам нотариусом вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно

Продавец *Гусев Гусев Аниса Сергеевна*

Покупатель *Ивановская Ирина Викторовна*

Российская Федерация

Город Калининград, Калининградская область

Двадцать третьего сентября две тысячи двадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Живаевой Ксенией Александровной, нотариусом Калининградского нотариального округа.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 39/70-н/39-2020-1-401.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 105000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 5000 руб. 00 коп.

К.А.Живаева



Живаева



Прочита, пронумеровано и
скреплено печатью
31/11/11 листа (ов)
Нотариус:

Мельникова