

**Договор
купи-продажи недвижимого имущества**

г. Калининград

«02» февраля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАПРО-Инвест» (ОГРН 1133926002011, ИНН 3906286379), в лице генерального директора Вирича Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» (ОГРН 1123926015905, ИНН 3914801979), в лице генерального директора Головахи Богдана Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить земельный участок общей площадью 8510 кв.м., из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:03:010027:42, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, 1 (далее по тексту именуемый «Земельный участок»), в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, являющейся приложением к настоящему договору и его неотъемлемой частью.

1.2. Земельный участок принадлежит «Продавцу» на праве собственности на основании Договора купли-продажи нежилых зданий с земельным участком от 15.04.2013 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 169619, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2013 года сделана запись регистрации № 39-39-01/200/2013-772.

1.3. Разрешенное использование земельного участка: для реконструкции производственной базы под квартал многоквартирной застройки с объектами соцкультбыта и инженерными коммуникациями.

1.4. На указанном земельном участке расположен строящийся квартал многоквартирных жилых домов (далее по тексту «Объекты»), в соответствии с разрешением на строительство № RU39310000-338/2014 МО, выданным 15.05.2014 года Администрацией Гурьевского городского округа.

1.5. С момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю, последний принимает на себя права и обязанности застройщика Объектов, строящихся на указанном земельном участке.

2. Стоимость и порядок расчетов

2.1. Стороны согласовали, что Земельный участок отчуждается по общей цене **19 867 000,00 (Девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен.

2.2. Указанная продажная стоимость Земельного участка является договорной, и стороны берут на себя ответственность за правильность ее установления.

2.3. Покупатель обязан оплатить стоимость Земельного участка в течение (Трех) лет с момента подписания настоящего Договора.

Рассрочка платежа по настоящему Договору не является основанием для обременения. Ипотека в силу закона не возникает.

2.4. Оплата Продавцу денежных средств производится Покупателем посредством перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в настоящем Договоре.

Оплата по настоящему Договору может производиться любым иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

2.5. Обязательство по оплате считается исполненным Покупателем с момента зачисления денежных средств на счет Продавца.

2.6. С момента перехода права собственности к Покупателю все расходы по содержанию отчуждаемого Земельного участка несет Покупатель.

3. Порядок исполнения договора

3.1. Продавец обязуется передать Объект Покупателю по передаточному акту. С момента подписания сторонами передаточного акта обязательство Продавца передать Объект Покупателю считается выполненным.

3.2. Стороны совместно осуществляют действия, необходимые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в регистрирующем органе. Для целей государственной регистрации договора и перехода права собственности от Продавца к Покупателю стороны обязуются совместно обратиться в регистрирующий орган. Расходы по регистрации перехода права собственности стороны несут в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ.

3.3. Право собственности на Земельный участок переходит к Покупателю с момента внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. Риск случайной гибели или повреждения Объектов, строящихся на Земельном участке, переходит к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи.

3.5. Продавец обязуется с момента подписания настоящего договора не совершать сделок, направленных на отчуждение или обременение Земельного участка, включая заключение предварительных договоров купли-продажи, предварительных договоров аренды, внесение недвижимости в уставный капитал.

3.6. Стороны гарантируют и подтверждают, что они осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе, не ограничены в правоспособности и дееспособности, под опекой, попечительством не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями (в том числе психическими расстройствами), препятствующими сознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, не находятся в ином состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководить ими, что у них отсутствуют обязательства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Изменений и дополнений по договору у Сторон не имеется.

4. Права третьих лиц

4.1. Продавец гарантирует, что к моменту совершения данного договора Земельный участок никому другому не продан, в дар не обещан, не заложен, не подарен, в споре и под арестом (запрещениями) не состоит, не обременен правами третьих лиц.

4.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все иные обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны сторонами друг другу и любым третьим лицам, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

5. Ответственность сторон

5.1. Продавец несет ответственность по всем имущественным долгам и обязательствам, связанным с Земельным участком, возникшим до подписания Сторонами настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и должен погасить выявленную задолженность в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента ее выявления.

5.2. В случае просрочки выполнения Продавцом любой из своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Покупатель вправе потребовать от Продавца уплаты неустойки в размере 0,01% от стоимости Земельного участка за каждый день просрочки.

5.3. В случае просрочки выполнения Покупателем любой из своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором более чем на 30 (тридцать) дней, Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,01% от стоимости Земельного участка за каждый день просрочки.

6. Условия изменения и расторжения договора

6.1. Изменение условий настоящего договора, его расторжение возможны по соглашению сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. По требованию одной из сторон настоящий договор может быть также изменен или расторгнут по решению суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

7.2. Свидетельство, выданное торговой палатой РФ или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

8. Рассмотрение споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Продавцом и Покупателем, разрешаются ими путем переговоров, а при недостижении согласия споры по настоящему соглашению, за исключением случаев исключительно подсудности, рассматриваются Арбитражным судом Калининградской области.

9. Срок действия договора

9.1. Настоящий договор приобретает юридическую силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до выполнения сторонами всех обязательств.

10. Прочие условия

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.3. Условия настоящего договора конфиденциальны, и Стороны принимают на себя обязательства по соблюдению конфиденциальности.

10.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

11. Реквизиты и подписи сторон

Продавец:

ООО «ЛАПРО-Инвест»
Адрес: 236010, Калининградская обл. г.
Калининград, ул. Красносельская,
д.80, к.87;
ОГРН 1133926002011, ИНН 3906286379,
КПП 390601001,
р/с 40702810200350005914,
Санкт-Петербургский филиал ПАО ТКБ
БАНК г. Калининград
кор./с 30101810600000000715
БИК 044030715

Генеральный директор



С.В. Вирич

Покупатель:

ООО «Комфорт»
Адрес: 236029, Калининградская обл. г.
Калининград, ул. Профессора Баранова,
д.34, оф.636,
ОГРН 1123926015905, ИНН 3914801979,
КПП 390601001,
р/с 40702810120100001152,
Калининградское отделение № 8626 ПАО
Сбербанк
кор./с 30101810100000000634
БИК 042748634;
тел.: (4012) 66-80-77
e:mail: komfort-kld@mail.ru

Генеральный директор



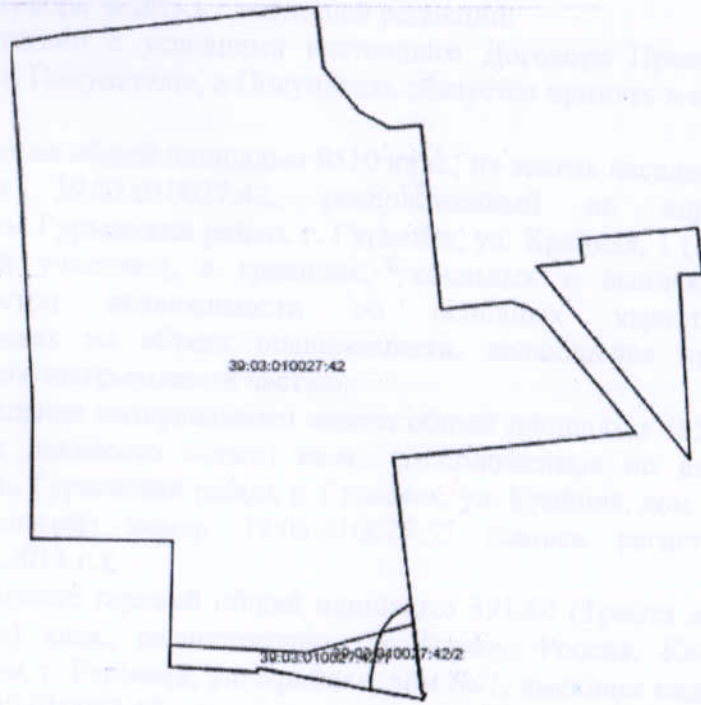
Б.А. Головаха

м.п.

Приложение № 1
к Договору купли-продажи
недвижимого имущества
от 02 февраля 2018 г.

План земельного участка

Кадастровый номер:	39:03:010027:42
План (чертеж, схема) земельного участка:	



Продавец:

ООО «ЛАПРО-Инвест»
Генеральный директор

[Handwritten signature]

С.В. Вирич

Покупатель:

ООО «КОМФОРТ»
Генеральный директор

[Handwritten signature]

Б.А. Головаха



**Дополнительное соглашение к договору
купли-продажи объектов недвижимого имущества от 02.02.2018 года.**

Город Калининград. Пятнадцатое февраля две тысячи восемнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАПРО-Инвест» (ОГРН 1133926002011, ИНН 3906286379), в лице генерального директора Вирича Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» (ОГРН 1123926015905, ИНН 3914801979), в лице генерального директора Головахи Богдана Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящее дополнительное соглашение на нижеследующих условиях:

1. Пункт 1.1. договора читать в следующей редакции:

«1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность и оплатить:

- земельный участок общей площадью 8510 кв.м., из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:03:010027:42, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, 1 (далее по тексту именуемый «Земельный участок»), в границах, указанных в выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, являющейся приложением к настоящему договору и его неотъемлемой частью;

- Одноэтажное здание материального склада общей площадью 665,90 (Шестьсот шестьдесят пять целых девяносто сотых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, дом № 1, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:03:010027:55 (запись регистрации 39-39-01/200/2013-774 от 26.04.2013 г.);

- Одноэтажное здание гаражей общей площадью 391,60 (Триста девяносто одна целая шестьдесят сотых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, дом № 1, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:03:010027:59 (запись регистрации 39-39-01/200/2013-773 от 26.04.2013 г.);

- Одноэтажное здание кузницы общей площадью 57,10 (Пятьдесят семь целых десять сотых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, дом № 1, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:03:010027:61 (запись регистрации 39-39-01/200/2013-775 от 26.04.2013 г.) (далее по тексту договора именуемые «**Объекты**»).

2. Пункт 1.2. договора читать в следующей редакции:

«1.2. Земельный участок и расположенные на нем Объекты принадлежат «**Продавцу**» на праве собственности:

- Земельный участок принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи нежилых зданий с земельным участком от 15.04.2013 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 169619, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2013 года сделана запись регистрации № 39-39-01/200/2013-772;

- Одноэтажное здание материального склада принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи нежилых зданий с земельным участком от 15.04.2013 года, что

подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 169621, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2013 года сделана запись регистрации № 39-39-01/200/2013-774;

- Одноэтажное здание гаражей принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи нежилых зданий с земельным участком от 15.04.2013 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 259742, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2013 года сделана запись регистрации № 39-39-01/200/2013-773;

- Одноэтажное здание кузницы принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи нежилых зданий с земельным участком от 15.04.2013 года, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 39-АБ № 169620, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 26.04.2013 года сделана запись регистрации № 39-39-01/200/2013-775.

3. Пункты 2.1., 2.2., и 2.3. договора читать в следующей редакции:

«2.1. Стороны согласовали, что Земельный участок и Объекты отчуждаются по общей цене **19 867 000,00 (Девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен, из них:

- Стоимость Земельного участка составляет **19 567 000,00 (Девятнадцать миллионов пятьсот шестьдесят семь тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен;

- Стоимость одноэтажного здания материального склада составляет **100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен;

- Стоимость одноэтажного здания гаражей составляет **100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен;

- Стоимость одноэтажного здания кузницы составляет **100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек**, НДС не предусмотрен».

2.2. Указанная продажная стоимость Земельного участка и Объектов является договорной, и стороны берут на себя ответственность за правильность ее установления.

2.3. Покупатель обязан оплатить стоимость Земельного участка и Объектов в течение 3 (Трех) лет с момента подписания настоящего Договора.

Рассрочка платежа по настоящему Договору не является основанием для обременения. Ипотека в силу закона не возникает».

4. Пункт 2.6. договора читать в следующей редакции:

«2.6. С момента перехода права собственности к Покупателю все расходы по содержанию отчуждаемого Земельного участка и Объектов несет Покупатель».

5. Пункт 3.3. договора читать в следующей редакции:

«3.3. Право собственности на Земельный участок и Объекты переходит к Покупателю с момента внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. Пункт 4.1. договора читать в следующей редакции:

«4.1. Продавец гарантирует, что к моменту совершения данного договора Земельный участок и Объекты никому другому не проданы, в дар не обещаны, не подарены, в споре и под арестом (запрещениями) не состоят.

Покупатель уведомлен о том, что Земельный участок и Объекты находятся в залоге по Договору об ипотеке № 06-20-2012/ДЗ-3 от 29.12.2012 года и Соглашению от 19.10.2015 года о переходе прав и обязанностей залогодателя по договору об ипотеке № 06-20-2012/ДЗ-3 от 29.12.2012 г. у ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» в обеспечение своевременного и надлежащего исполнения всех денежных обязательств по Договору об открытии кредитной линии и предоставлении кредита № 06-20-2012/Л от 29.12.2012 г.».

7. Во всем остальном, что не определено настоящим Дополнительным соглашением, стороны руководствуются Договором и действующим законодательством РФ.

8. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах: по одному для каждой из сторон, третий - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

9. Настоящее Соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

«Продавец»:

ООО «ДАПРО-Инвест»
ИНН 3906286379
ОГРН 1133926002011
Юр. адрес: 236010, Калининградская обл., г.
Калининград, ул. Красносельская,
д.81, к.57

Генеральный директор

/Вирич С.В.

«Покупатель»:

ООО «Комфорт»
ИНН 3914801979
ОГРН 1123926015905
Юр. адрес: 236029, Калининградская обл.
г. Калининград, ул. Профессора Баранова,
д.34, оф.636

Генеральный директор

/Головаха Б.А.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 28.02.2018
Номер регистрации 39:03:010027:42-39/001/2018-5
Государственный регистратор Кондратьева Татьяна Михайловна
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 28.02.2018
Номер регистрации 39:03:010027:61-39/001/2018-5
Государственный регистратор Кондратьева Татьяна Михайловна
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 28.02.2018
Номер регистрации 39:03:010027:59-39/001/2018-5
Государственный регистратор Кондратьева Татьяна Михайловна
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 28.02.2018
Номер регистрации 39:03:010027:55-39/001/2018-5
Государственный регистратор Кондратьева Татьяна Михайловна
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 28.02.2018
Номер регистрации 39:03:010027:55-39/001/2018-5
Государственный регистратор Кондратьева Татьяна Михайловна
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

**Акт
приема-передачи**

г. Калининград

«02» февраля 2018 года

Мы, нижеподписавшиеся,

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАПРО-Инвест» (ОГРН 1133926002011, ИНН 3906286379), в лице генерального директора Вирича Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт» (ОГРН 1123926015905, ИНН 3914801979), в лице генерального директора Головахи Богдана Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями договора Продавец передал, а Покупатель принял в собственность земельный участок общей площадью 8510 кв.м., из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:03:010027:42, расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, Гурьевский район, г. Гурьевск, ул. Крайняя, 1 (далее по тексту именуемый «Земельный участок»).

2. Претензий по состоянию Земельного участка у Покупателя не имеется.

3. Оплата Объекта со стороны Покупателя будет произведена в течение 3 (трех) лет с момента подписания Договора (п. 2.3.). Рассрочка платежа по Договору не является основанием для обременения. Ипотека в силу закона не возникает.

4. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

ПРОДАВЕЦ:

Генеральный директор ООО «ЛАПРО-Инвест»

Вирич Сергей Васильевич
(подпись, Ф.И.О., собственноручно и полностью)

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор ООО «Комфорт»

Головаха Богдан Анатольевич
(подпись, Ф.И.О., собственноручно и полностью)

