

**Договор****купли-продажи объектов недвижимого имущества.**

Город Калининград. Восемнадцатое мая две тысячи семнадцатого года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Морской прибор»** (ИНН 3914003874 ОГРН 1023902146113), в лице генерального директора Журба Галины Борисовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТКОМФОРТ»**, в лице директора Калмыкова Романа Ивановича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно и далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на нижеследующих условиях:

1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ приобрел в собственность нижеперечисленные объекты недвижимого имущества (далее - «Объекты»):

1.1. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - под строительство многоквартирного жилого дома (с демонтажем существующих нежилых зданий), площадью 4 269 (Четыре тысячи двести шестьдесят девять) кв.м., расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, 23, имеющий кадастровый (или условный) номер 39:05:010105:1 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-158 от 11.06.2014 г.), стоимостью **26 940 493,74 (двадцать шесть миллионов девятьсот сорок тысяч четыреста девяносто три) рубля 74 копейки**, НДС не предусмотрен;

1.2. Одноэтажное здание центрального склада общей площадью 252,1 (Двести пятьдесят две целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:56 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-159 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.3. Одноэтажное здание проходной общей площадью 18,4 (Восемнадцать целых четыре десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:55 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-164 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.4. Одноэтажное здание склада баллонов общей площадью 32,5 (Тридцать две целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:23 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-160 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.5. Одноэтажное здание гаража общей площадью 38,0 (Тридцать восемь) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:24 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-163 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.6. Одноэтажное здание механических мастерских и гаража общей площадью 295,1 (Двести девяносто пять целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:25 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-162 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

«Продавец»: \_\_\_\_\_



«Покупатель»: \_\_\_\_\_





1.7. Нежилое трехэтажное с мансардой строение общей площадью 968,9 (Девятьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010105:105 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-161 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 335 (восемьдесят три тысячи триста тридцать пять) рублей**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот двенадцать) рублей 12 копеек**.

2. Общая стоимость Объектов составляет **27 440 493,74 (двадцать семь миллионов четыреста сорок тысяч четыреста девяносто три) рубля 74 копейки**, в том числе НДС **76 271 (семьдесят шесть тысяч двести семьдесят один) рубль 17 копеек** (далее – «Цена сделки»).

3. Оплата по настоящему Договору производится Покупателем в следующем порядке:

3.1. Денежная сумма в размере **500 000 (Пятьсот тысяч) рублей** была оплачена по предварительному договору купли-продажи на основании платежного поручения № 1 от 03.06.2016 года. Стороны установили, что данные денежные средства направлены на оплату стоимости объектов, указанных в пунктах 1.2.-1.7. настоящего договора, в том числе НДС.

Стоимость данных объектов, установлена исходя из их состояния, описанного Сторонами в Соглашении о сотрудничестве от 03.06.2016 года. Покупатель подтверждает, что уведомлен о состоянии указанных объектов и какие-либо претензии к их состоянию отсутствуют.

3.2. Денежная сумма в размере **5 147 838,74 (Пять миллионов сто сорок семь тысяч восемьсот тридцать восемь) рублей 74 копейки** подлежит оплате в срок не позднее 31 мая 2017 г.

3.3. Обязанность Покупателя по оплате стоимости объекта, указанного пункте 1.1., настоящего договора (с учетом суммы оплаты, произведенной в соответствии с пунктом 3.2. настоящего договора) в размере **21 792 655 (двадцать один миллион семьсот девяносто две тысячи шестьсот пятьдесят пять) рублей** считается возникшей с момента подписания настоящего договора и исполненной с момента государственной регистрации заключаемого между ООО «Морской прибор» и ООО «БАЛТКОМФОРТ» договора долевого участия в строительстве № Р/КВ/1/5/16/31/32/33/38/44/71/73/83 от 18.05.2017 года, путем зачета взаимных денежных требований, возникших между сторонами на основании настоящего договора и указанного договора долевого участия в строительстве. В связи с зачетом взаимных денежных требований обязанность ООО «Морской прибор» по оплате денежных средств для строительства (создания) объекта долевого строительства в размере **21 792 655 (двадцать один миллион семьсот девяносто две тысячи шестьсот пятьдесят пять) рублей** в соответствии с договором долевого участия в строительстве № Р/КВ/1/5/16/31/32/33/38/44/71/73/83 от 18.05.2017 года считается также исполненной.

4. Положения пункта 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации о нахождении товара в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате за товар к настоящему договору не применяются. В связи с этим с момента перехода права собственности на Объекты к Покупателю и до момента полной оплаты им стоимости Объектов ипотека в силу закона на Объекты не возникает.

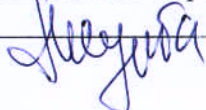
5. Объекты, являющиеся его предметом, никому не проданы, не подарены, не заложены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят.

6. Покупатель и Продавец согласовали оплату коммунальных услуг и санитарно-техническое состояние Объектов, претензий друг к другу не имеют.

Покупатель не несет ответственность за образовавшуюся задолженность по оплате коммунальных, налоговых и иных платежей, предусмотренных действующим законодательством, возникших до подписания сторонами Основного договора, а также за пени и штрафы, начисленные за нарушение Продавцом сроков оплаты указанных платежей.

Задолженность по коммунальным, налоговым и иным платежам, а также пени и штрафы, образовавшиеся до передачи Объектов Покупателю, оплачиваются Продавцом за

«Продавец»:



«Покупатель»:





свой счет, без увеличения стоимости Объектов.

7. Покупатель и Продавец подтверждают, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, приобретают свои гражданские права и несут гражданские обязанности по своей воле, осознают суть подписываемого договора и не находятся под влиянием заблуждения, способны понимать значение своих действий и руководить ими, не ограничены судом в дееспособности и не страдают психическими заболеваниями и расстройствами.

Стороны согласны с положениями настоящего договора, никаких изменений и дополнений к его условиям не имеют.

8. Оплата расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права на Объекты, Стороны несут самостоятельно, в соответствии с действующим законодательством. При этом расходы, связанные с оплатой государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности на Объекты, возлагаются на Покупателя.

9. Передача Продавцом Объектов, указанных в пункте 1 настоящего Договора, и их принятие Покупателем осуществляется на основании Акта приема-передачи.

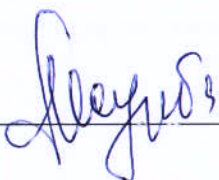
10. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон сделки и один для Управления Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии.

11. После подписания настоящего договора Покупатель вправе осуществлять строительство на земельном участке, указанном в пункте 1.1 настоящего договора, на основании разрешения на строительство №39520000-377/16МО от 12.12.2016 г.

12. Адреса и реквизиты Сторон:

<p>«Продавец»:            ООО «Морской прибой»            ИНН 3914003874            ОГРН 1023902146113            Юр. адрес: Калининградская область,            г.Черняховск, ул. Гусевское шоссе, д.3 офис,            47.</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>_____ /Журба Г.Б.            М.П.</p>	<p>«Покупатель»:            ООО «БАЛТКОМФОРТ»            ИНН 3906320573            ОГРН 1143926010425            Юр. адрес: г. Калининград, ул. Профессора            Баранова, 34, оф. 626</p> <p>Директор</p>  <p>_____ /Калмыков Р.И.            М.П.</p>
---	--

«Продавец»:



«Покупатель»:





**АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

к договору купли-продажи от «18» мая 2017 года

город Калининград

«18» мая 2017 года

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Морской прибой»** (ИНН 3914003874 ОГРН 1023902146113), в лице генерального директора Журба Галины Борисовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТКОМФОРТ»**, в лице директора Калмыкова Романа Ивановича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно и далее именуемые «Стороны», заключили настоящий передаточный акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи объектов недвижимого имущества от «18» мая 2017 г. «Продавец» передал, а «Покупатель» приобрел в собственность нижеперечисленные объекты недвижимого имущества (далее - «Объекты»):

1.1. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - под строительство многоквартирного жилого дома (с демонтажем существующих нежилых зданий), площадью 4 269 (Четыре тысячи двести шестьдесят девять) кв.м., расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, 23, имеющий кадастровый (или условный) номер 39:05:010105:1 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-158 от 11.06.2014 г.), стоимостью **26 940 493,74 (двадцать шесть миллионов девятьсот сорок тысяч четыреста девяносто три) рубля 74 копейки**, НДС не предусмотрен;

1.2. Одноэтажное здание центрального склада общей площадью 252,1 (Двести пятьдесят две целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:56 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-159 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.3. Одноэтажное здание проходной общей площадью 18,4 (Восемнадцать целых четыре десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:55 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-164 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.4. Одноэтажное здание склада баллонов общей площадью 32,5 (Тридцать две целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:23 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-160 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.5. Одноэтажное здание гаража общей площадью 38,0 (Тридцать восемь) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:24 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-163 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.6. Одноэтажное здание механических мастерских и гаража общей площадью



295,1 (Двести девяносто пять целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:25 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-162 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот одиннадцать) рублей 81 копейка**;

1.7. Нежилое трехэтажное с мансардой строение общей площадью 968,9 (Девятьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010105:105 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-161 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 335 (восемьдесят три тысячи триста тридцать пять) рублей**, в том числе НДС **12 711 (двенадцать тысяч семьсот двенадцать) рублей 12 копеек**,

в том качественном состоянии, как они есть на день подписания настоящего акта и в соответствии с заключенным договором.

2. Настоящий передаточный акт составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон сделки и один для Управления Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии.

<p style="text-align: center;">«Продавец»:</p> <p>ООО «Морской прибор» ИНН 3914003874 ОГРН 1023902146113 Юр. адрес: Калининградская область, г.Черняховск, ул. Гусевское шоссе, д.3 офис, 47.</p> <p>Генеральный директор</p>  <p style="text-align: right;">/Журба Г.Б. М.П.</p>	<p style="text-align: center;">«Покупатель»:</p> <p>ООО «БАЛТКОМФОРТ» ИНН 3906320573 ОГРН 1143926010425 Юр. адрес: г. Калининград, ул. Профессора Баранова, 34, оф. 626</p> <p>Директор</p>  <p style="text-align: right;">/Калмыков Р.И. М.П.</p>
--	--



**Дополнительное соглашение к договору  
купи-продажи объектов недвижимого имущества от 18.05.2017 года.**

Город Калининград. Двадцать пятое июля две тысячи семнадцатого года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Морской прибор»** (ИНН 3914003874 ОГРН 1023902146113), в лице генерального директора Журба Галины Борисовны, действующей на основании устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТКОМФОРТ»**, в лице директора Калмыкова Романа Ивановича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно и далее именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение на нижеследующих условиях:

1. Пункт 1 договора читать в следующей редакции:

«1. ПРОДАВЕЦ продал, а ПОКУПАТЕЛЬ приобрел в собственность нижеперечисленные объекты недвижимого имущества (далее - «Объекты»):

1.1. Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов - под строительство многоквартирного жилого дома (с демонтажем существующих нежилых зданий), площадью 4 269 (Четыре тысячи двести шестьдесят девять) кв.м., расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, 23, имеющий кадастровый (или условный) номер 39:05:010105:1 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-158 от 11.06.2014 г.), стоимостью **26 940 493,74 (двадцать шесть миллионов девятьсот сорок тысяч четыреста девяносто три) рубля 74 копейки**, НДС не предусмотрен;

1.2. Одноэтажное здание центрального склада общей площадью 252,1 (Двести пятьдесят две целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:56 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-159 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, НДС не предусмотрен;

1.3. Одноэтажное здание проходной общей площадью 18,4 (Восемнадцать целых четыре десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:55 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-164 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, НДС не предусмотрен;

1.4. Одноэтажное здание склада баллонов общей площадью 32,5 (Тридцать две целых пять десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:23 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-160 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, НДС не предусмотрен;

1.5. Одноэтажное здание гаража общей площадью 38,0 (Тридцать восемь) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:24 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-163 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, НДС не предусмотрен;

1.6. Одноэтажное здание механических мастерских и гаража общей площадью 295,1 (Двести девяносто пять целых одна десятая) кв.м., расположенное по адресу: Россия, Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23 а, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010117:25 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-162 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 333 (восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля**, НДС не предусмотрен;

1.7. Нежилое трехэтажное с мансардой строение общей площадью 968,9 (Девятьсот шестьдесят восемь целых девять десятых) кв.м., расположенное по адресу: Россия,



Калининградская область, г. Зеленоградск, ул. Октябрьская, д.23, имеющее кадастровый (или условный) номер 39:05:010105:105 (запись регистрации 39-39-03/123/2014-161 от 11.06.2014 г.), стоимостью **83 335 (восемьдесят три тысячи триста тридцать пять) рублей**, НДС не предусмотрен».

2. Пункт 2 договора читать в следующей редакции:

«2. Общая стоимость Объектов составляет **27 440 493,74 (двадцать семь миллионов четыреста сорок тысяч четыреста девяносто три) рубля 74 копейки**, НДС не предусмотрен (далее – «Цена сделки»»).

3. Пункт 4 договора читать в следующей редакции:

«4. В соответствии с договором залога от 03.06.2016 года, заключенному между ООО «Морской прибор» и ООО «БАЛТКОМФОРТ», объекты недвижимого имущества, указанные в пункте 1 настоящего договора, являются находящимися в залоге у последнего для обеспечения исполнения обязательств по предварительному договору №1-КПДС от 03.06.2016 г. в полном объеме, заключению основного договора купли-продажи, возмещению имущественных потерь и всех иных обязательств, вытекающих из договора.

В отношении указанных объектов в частности внесены следующие записи о регистрации ипотеки №39-39/003-39/001/033/2016-6336 (дата регистрации 14.06.2016 г.), №39-39/003-39/001/033/2016-6342 (дата регистрации 14.06.2016 г.), №39-39/003-39/001/033/2016-6345 (дата регистрации 14.06.2016 г.), №39-39/003-39/001/033/2016-6346 (дата регистрации 14.06.2016 г.), №39-39/003-39/001/033/2016-6348 (дата регистрации 14.06.2016 г.), №39-39/003-39/001/033/2016-6349 (дата регистрации 14.06.2016 г.) и №39-39/003-39/001/033/2016-6350 (дата регистрации 14.06.2016 г.)».

4. Пункт 5 договора читать в следующей редакции:

«5. Объекты, являющиеся его предметом, никому не проданы, не подарены, в споре и под арестом (запрещением) не состоят».

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

6. 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.

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

«Продавец»:

«Покупатель»:

ООО «Морской прибор»

ИНН 3914003874

ОГРН 1023902146113

Юр. адрес: Калининградская область, г. Черняховск, ул. Гусевское шоссе, д.3 офис, 47.

ООО «БАЛТКОМФОРТ»

ИНН 3906320573

ОГРН 1143926010425

Юр. адрес: г. Калининград, ул. Профессора Баранова, 34, оф. 626

Генеральный директор

Директор

/Журба Г.Б.

/Калмыков Р.И.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по  
Калининградской области

Номер регистрационного округа

39

Произведена государственная регистрация права собственности

Дата регистрации

06 октября 2017 г.

Номер регистрации

39:05:010105:1-39/003/2017-14

Государственный регистратор



Лепилкина Анжелика  
Валерьевна

(Ф.И.О.)