

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

"01" ноября 2018 года

г. Калининград

ООО "Балтмебель-Сервис" ИНН 3906278709 в лице генерального директора Турсунова Темирбая Батталовича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны, ЗАО "Стройтранс" ИНН 3906226605 в лице генерального директора Тюрина Игоря Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Покупатель, с другой стороны совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее недвижимое имущество:

Земельный участок площадью 17057+/-51 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121605:368, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Советский проспект (далее – Объект).

Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 227/2017-С от 07.09.2017 г., Соглашения об изменении Договора № 227/2017-С от 07.09.2017 г. купли-продажи земельного участка № 227/2017-С/1 от 08.12.2017 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 13.12.2017 г. сделана запись о регистрации 39:15:121605:368-39/001/2017-9.

1.2. Продавец одновременно с передачей права собственности на земельный участок обязуется передать Покупателю право собственности на проектную документацию, в том числе авторские права, мощности по инженерным сетям (электричество, газ, вода, водоотведение, ливневая канализация) геологические исследования, экспертизу в полном объеме, деловую переписку в счет цены земельного участка.

1.3. Продавец обязуется передать Покупателю земельный участок, не состоящий в споре или под арестом, не ограниченный в использовании, не обремененный какими либо обязательствами, в том числе договорами аренды (долгосрочными и краткосрочными) свободный от прав третьих лиц за исключением указанных в разделе 4 настоящего договора.

1.4. Продавец обязуется погасить имеющуюся задолженность по налогам за земельный участок, налог на имущество, коммунальные платежи (свет, газ вода) при наличии таковой до момента подписания настоящего договора.

1.5. Продавец обязуется передать земельный участок, проектную документацию в полном объеме, разрешение на строительство, ГПЗУ, договоры технологического присоединения, технические условия (ТУ), мощности, геологические исследования в полном объеме, экспертизу проекта, деловую переписку, касающуюся ресурсоснабжающих организаций и органов власти Калининграда и Калининградской области, действующие договоры с коммунальными службами в день подписания настоящего договора.

1.6. Стороны обязуются подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности в день подписания договора купли-продажи при условии полной оплаты настоящего договора, при этом ипотека в силу закона не возникает ни при каких обстоятельствах.

1.7. Продавец совместно с Покупателем обязуются в срок не позднее 30 дней с момента заключения договора купли-продажи получить обновленные технические условия (ТУ) и соответствующие договоры технологического присоединения на подключение сетей (электрических, газовых, водоснабжения и водоотведения ливневых стоков) разделенные между двумя земельными участками, а именно между земельным участком с кадастровым номером 39:15:121605:368 общей площадью 17 057 кв.м. и земельным участком с кадастровым номером 39:15:121605:369 общей площадью 42 450 кв.м.

1.8. Продавец гарантирует Покупателю, что заключая настоящий договор, последний отказывается от проектных решений, представленных в проектной документации шифр 25-2018 в

сти строительства единых наружных инженерных сетей (электрических, газовых, водоснабжения и водоотведения ливневых стоков) для двух земельных участков с кадастровыми номерами 39:15:121605:368 и 39:15:121605:369.

Стороны, подписывая настоящий договор, согласовывают получение отдельных технических условий на подключение сетей (электрических, газовых, водоснабжения и водоотведения ливневых стоков) для земельного участка с кадастровым номером 39:15:121605:368 общей площадью 17 057 кв.м. и земельного участка с кадастровым номером 39:15:121605:369 общей площадью 42 450 кв.м.

1.9. Покупатель самостоятельно получает обновленные технические условия (ТУ) на подключение сетей (электрических, газовых, водоснабжения и водоотведения ливневых стоков) для земельного участка с кадастровым номером 39:15:121605:368 общей площадью 17 057 кв.м.

1.10. Продавец после получения Покупателем новых технических условий на земельный участок с кадастровым номером 39:15:121605:368 общей площадью 17 057 кв.м. обязуется внести изменения в проектную документацию шифр 25-2018 в части наружных сетей (электрических, газовых, водоснабжения и водоотведения ливневых стоков) для строительства на земельном участке с кадастровым номером 39:15:121605:369 общей площадью 42 450 кв.м. за свой счет.

Стороны согласовали, что результатом внесенных изменений должно стать получение отдельных (не связанных между собой) проектов в части наружных сетей (электрических, газовых, водоснабжения и водоотведения ливневых стоков) на земельный участок с кадастровым номером 39:15:121605:368 общей площадью 17 057 кв.м и на земельный участок с кадастровым номером 39:15:121605:369 общей площадью 42 450 кв.м.

Точки подключения наружных сетей должны быть разными на каждый земельный участок и независимыми друг от друга для земельного участка с кадастровым номером 39:15:121605:368 общей площадью 17 057 кв.м. и для земельного участка с кадастровым номером 39:15:121605:369 общей площадью 42 450 кв.м.

В целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора соответствующее техническое задание выдано им проектной организации.

1.11. Обязательства по передаче в собственность Правительства Калининградской области квартир в счет разрешений на строительство сохраняются за ООО "Управляющая компания Группы "Вестер" ИНН 3907055832 и не являются предметом настоящего договора.

1.12. В день подписания основного договора купли-продажи стороны гарантируют, что получено одобрение сделки от всех своих акционеров и участников.

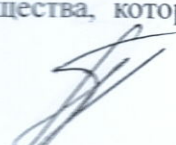
1.13. Стороны обязуются не препятствовать друг другу в получении технических условий.

1.4. Одновременно с приобретением права на земельный участок Покупатель в счет цены настоящего договора приобретает права на все, что находится на земельном участке и неразрывно с ним связано.

1.5. Настоящий договор является одновременно актом приема-передачи Земельного участка площадью 17057+/-51 кв.м., кадастровый номер: 39:15:121605:368, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: Россия, Калининградская обл., г. Калининград, Советский проспект, а так же иных объектов неразрывно с ним связанных.

1.6. Продавец обязуется подать документы в управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии на регистрацию о снятии залога, оформленного в качестве обеспечения исполнения кредитных обязательств перед АО КБ "Энерготрансбанк", с продаваемого по настоящему договору земельного участка в срок до момента регистрации перехода права собственности на Покупателя при условии погашения кредитной задолженности в соответствии с выпиской из протокола заседания Кредитного Комитета КБ "Энерготрансбанк" (АО) от 29 октября 2018 года.

1.7. На момент подписания настоящего договора на продаваемом земельном участке находятся разрушенные конструкции, оставшиеся от ликвидации объектов недвижимого имущества, которые были ранее расположены на продаваемом земельном участке. Стороны



оговорились, что расчистка территории от указанных конструкций будет проводиться силами Покупателя и компенсации со стороны Продавца не подлежит. В свою очередь стоимость разрушенных конструкций, расположенных на продаваемом земельном участке со стороны Покупателя компенсации так же не подлежит. При этом Продавец обязуется предоставить Покупателю место на принадлежащем ему земельном участке с кадастровым номером 39:15:121605:369 для вывоза и складирования разрушенных конструкций.

2. ЦЕНА ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

2.1. Общая стоимость земельного участка, согласовывается сторонами в размере 25 300 000 (двадцать пять миллионов триста тысяч) рублей.

2.2. Цена договора должна быть уплачена Покупателем в день подписания настоящего договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца по реквизитам, указанным в разделе 6 настоящего договора.

2.3. Цена определена сторонами добровольно, с учетом всех существующих и предстоящих затрат на освоение участка, а также рыночной оценки участка, определенной Отчетом об оценке от 29.10.2018г., утверждённой управляющим ООО «Независимое агентство оценки».

3. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

3.1. Стороны согласовали, что расторжение настоящего договора возможно только по соглашению сторон или в случаях, предусмотренных действующим законодательством в судебном порядке.

3.2. За исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

3.3. В случае, если в результате ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору какая либо из сторон понесет убытки, то другая сторона обязуется их возместить в полном объеме.

4. ОБРЕМЕНЕНИЯ.

4.1. Ипотека в силу договора, дата государственной регистрации: 26.10.2017 г., номер государственной регистрации: 39:15:121605:368-39/001/2017-1, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 26.10.2017 по 31.10.2022 г. в пользу КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЭНЕРГОТРАНСБАНК" (акционерное общество), ИНН: 3906098008, основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки (залог недвижимости) №47/17-И2 от 19.10.2017 г.

4.2. Ипотека в силу договора, дата государственной регистрации: 27.10.2017 г., номер государственной регистрации: 39:15:121605:368-39/001/2017-3, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.03.2013 по 20.03.2018, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЭНЕРГОТРАНСБАНК" (акционерное общество), ИНН: 3906098008, основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 11.03.2013 г. Номер в реестре нотариуса: 9-6254.; Договор уступки прав (Требований) №8626-100311-Цот №1555179; 1555184 от 19.10.2017 г.

4.3. Ипотека в силу договора, дата государственной регистрации: 27.10.2017 г. номер государственной регистрации: 39:15:121605:368-39/001/2017-5, срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 19.11.2012 по 20.03.2018, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "ЭНЕРГОТРАНСБАНК" (акционерное общество), ИНН: 3906098008, основание государственной регистрации: Договор последующей ипотеки от 11.03.2013 г. Номер в реестре нотариуса: 9-6253. Дата в реестре нотариуса: 11.03.2013 г.; Договор уступки прав (Требований) №8626-100311-Цот №1555179; 1555184 от 19.10.2017 г.

4.4. Земельный участок, приобретаемый в собственность в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости имеет следующие обременения в использовании:

- часть земельного участка с учетным номером 1 площадью 1438 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации;

- часть земельного участка с учетным номером 2 площадью 3943 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.15.2.1598, Распоряжение об утверждении границ санитарно-защитной зоны для суш. производ. службы механизации и транспорта МУП "Калининградтеплосеть" и установлении ограничений (обременений) на входящие в ее состав земельные участки № 50-123-р от 28.07.2015;

- часть земельного участка с учетным номером 3 площадью 138 кв.м - Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 39.15.2.4226, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах - по одному для каждой из сторон.

5.2. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания и действует до исполнения сторонами всех своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5.3. Подписывая настоящий договора, Продавец разрешает Покупателю на безвозмездной основе право проезда в том числе тяжелой техники к принадлежащему Покупателю земельному участку с кадастровым номером 39:15:121605:368 через принадлежащий Продавцу земельный участок с кадастровым номером 39:15:121605:369 сроком на 3 (три) месяца с момента заключения настоящего договора.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Продавец

ООО «Балтмебель-сервис»
ИНН 3906278709 ОГРН 1123926067869
КПП 390601001, р/сч
40702810101800142191
в Калининградском филиале БАНКА
«ВОЗРОЖДЕНИЕ»(ПАО)
г. Калининград
к/сч 30101810600000000794
БИК 042748794
236001 г. Калининград, ул. ул. Генерала
Челнокова, д.51 помещение I

Покупатель

ЗАО "Стройтранс"
ОГРН 1103926017073 ИНН/КПП
3906226605/390601001
236022, г. Калининград, Московский
проспект, 186

Генеральный директор
Турсунов Темирбай Батталович



Генеральный директор
Тюрин Игорь Сергеевич



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

Произведена государственная регистрация (свидетельство о государственной регистрации юридического лица)

Дата регистрации: 14.05.2016 г.

Номер регистрации: 77/003/2016-16

Государственный регистратор прав: _____



ПРОШУ ИСПЫТАТЬ И ПРИНЯТЬ

Подпись: _____

Имя Фамилия Отчество: _____

Год: _____