

**Договор
купи-продажи земельного участка**

г.о.Химки

«20» января 2017 года

- (1) ООО ИСК «КОМФОРТ», в лице Генерального директора Михалева Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и
- (2) ООО «АРЕТЕ-МАРКЕТ», в лице Генерального директора Макарова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с другой стороны, совместно именуемые по тексту данного договора как «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее имущество (далее – Объекты недвижимости):

- земельный участок с кадастровым номером 50:04:0040422:25, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Икша, поселок Икша, улица Школьная, площадью 6844 квадратных метров, назначение: для многоэтажного жилищного строительства с объектами инфраструктуры, а также

- расположенное на указанном земельном участке Нежилое здание – контора, назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пос. Икша, кадастровый (условный) номер: 50:04:0000000:77543;

Земельный участок находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (ранее - Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) № 50-50/004-50/004/004/2015-2576/2 от 30.07.2015, свидетельство о государственной регистрации № 50-БА 817014 от 30.07.2015г.;

Расположенное на указанном земельном участке Нежилое здание – контора, назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пос. Икша, кадастровый (условный) номер: 50:04:0000000:77543, находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (ранее - Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) № 50-50/004-50/004/004/2015-2577/2 от 30.07.2015.

1.2. На момент заключения настоящего договора Земельный участок с кадастровым номером 50:04:0000000:77543 является предметом судебных споров, имущество состоит под следующими запретами (ограничениями, арестами): 1). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение земельного участка, запретить УФСГРКК по Москве регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 16.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-5270/1, основание: Определение Лефортовского районного суда г.Москвы от 28.07.2016; 2). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение земельного участка, запретить УФСГРКК по Москве регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 16.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-5271/1, основание: Определение Лефортовского районного суда г.Москвы от 18.08.2016; 3). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение, а Управлению Росреестра по МО регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 28.10.2015, номер государственной регистрации:

50-50/004-50/004/006/2015-1002/1, основание: Определение Дмитровского городского суда Московской области от 19.10.2015 №2-4028/15».

1.3. Продавец в течение 2 (двух) календарных месяцев после подписания настоящего договора обязуется обеспечить подачу истцами и иными заинтересованными лицам в Лефортовский районный суд г.Москвы, а также Дмитровский городской суд Московской области ходатайств (заявлений) в порядке статьи 144 Гражданского процессуального кодекса РФ об отмене обеспечительных мер и фактическое снятие следующих запретов (ограничений, арестов): 1). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение земельного участка, запретить УФСГРКК по Москве регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 16.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-5270/1, основание: Определение Лефортовского районного суда г.Москвы от 28.07.2016; 2). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение земельного участка, запретить УФСГРКК по Москве регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 16.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-5271/1, основание: Определение Лефортовского районного суда г.Москвы от 18.08.2016; 3). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение, а Управлению Росреестра по МО регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 28.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/006/2015-1002/1, основание: Определение Дмитровского городского суда Московской области от 19.10.2015 №2-4028/15, а равно любых иных ограничений, которые могут возникнуть в отношении земельного участка.

1.4. Земельный участок с расположенным на нем нежилом зданием являются предметом залога и не обременены иными права третьих лиц.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стороны определили стоимость Объектов недвижимости в размере 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей, с учетом НДС 18%.

2.2. Расчеты по договору должны осуществляться в безналичном порядке платежными поручениями.

2.2.1. По согласованию Сторон, исполнение обязанности по оплате может быть произведено иными способами, согласно действующему законодательству.

2.3. Покупатель обязуется произвести оплату Объекта недвижимости в размере 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей, с учетом НДС 18% в течение 12 (двенадцати) календарных месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости Покупателю.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Объекты недвижимости Покупателю в установленном договором порядке. Одновременно с передачей объектов недвижимости Продавец обязуется передать Покупателю документы, относящиеся к этому имуществу.

3.1.2. Собрать комплект документов, необходимый для регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости и подать его совместно с Покупателем в регистрирующие органы в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения информации о снятии поименованных в пункте 1.2. настоящего Договора запретов (ограничений) на земельный участок, а также осуществить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Произвести оплату стоимости Объектов недвижимости в размере и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора.

3.2.2. Произвести приём Объектов недвижимости в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

3.2.3. Собрать комплект документов, необходимый для регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости и подать его совместно с Продавцом в регистрирующие органы.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Передача Объектов недвижимости производится по Акту приема-передачи, который Стороны обязуются подписать в день подписания Сторонами настоящего Договора до государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю и получения Покупателем Свидетельства о государственной регистрации права. Обязанность Продавца передать Объекты недвижимости Покупателю считается исполненной с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.2. При подписании Акта приема-передачи Продавец обязуется передать Покупателю права на Проектную, рабочую, исходно-разрешительную документацию на строительство 5-ти этажного многоквартирного жилого дома, с помещениями цокольного и подвального этажей, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0040422:25 по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Икша, поселок Икша, улица Школьная (ЖК «Паруса»). Стоимость документации включена в стоимость Объектов недвижимости - п.2 настоящего договора.

4.3. Продавец несет ответственность за недостатки передаваемых в собственность Покупателя Объектов недвижимости, возникшие по причинам, существовавшим до момента передачи Объектов недвижимости.

4.4. В случаях, когда недостатки Объектов недвижимости выявлены Покупателем при осмотре Объектов недвижимости, либо были ему заранее известны, были оговорены при передаче Объектов недвижимости и зафиксированы в подписанном Сторонами Акте приема-передачи, Продавец не несет ответственности за такие недостатки.

5. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И СВЯЗАННЫЕ С НИМ РИСКИ

5.1. Право собственности Покупателя на Объекты недвижимости возникает с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю в регистрирующем органе. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости несёт Продавец.

5.2. Риск случайной гибели или повреждения Объектов недвижимости переходит к Покупателю момент подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.3. Требования, связанные с Объектами недвижимости по обязательствам Продавца перед третьими лицами, возникшими до заключения настоящего Договора, удовлетворяются исключительно Продавцом и за счет его средств.

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 Российской Федерации, а также несёт иную ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. В случае неисполнения, равно просрочки исполнения Продавцом обязанности, установленной пунктом 1.3. настоящего Договора обязанности, Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора (исполнения договора), направив

Продавцу письменное уведомление. В указанном случае Продавец будет обязан выплатить Покупателю неустойку в размере 15 000 000 (пятнадцати миллионов) рублей в течение 7 (семи) рабочих дней, с даты направления соответствующего требования Покупателем.

6.3. В случае уклонения Продавца от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, исполнения обязанностей, предусмотренных пунктом 3.1.2. настоящего Договора, Продавец обязан уплатить Покупателю неустойку в размере 15 000 000 (пятнадцати миллионов) рублей в течение 7 (семи) рабочих дней, с даты направления соответствующего требования Покупателем.

6.4. В случае отказа регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю по вине Продавца и при невозможности устранения причин отказа регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, Покупатель вправе требовать от Продавца расторжения Договора, уплаты неустойки в размере 15 000 000 (пятнадцать миллионов) рублей. Договор считается расторгнутым со дня получения Покупателем указанной в настоящем пункте суммы денежных средств.

6.6. Датой оплаты неустойки стороной, нарушившей договорные обязательства, считается дата фактического получения другой стороной денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки.

6.7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора возможно в случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Срок для ответа на предложение об изменении или расторжении настоящего Договора Стороны устанавливают в 10 (десять) рабочих дней с момента получения уведомления другой Стороной. Настоящее положение договора не распространяется на случаи, указанные в пунктах 6.2, 6.4. Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, определяемых в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом каждая сторона обязана в течение 3 (трех) рабочих дней известить другую сторону в письменной форме о возникновении обстоятельств непреодолимой силы (за исключением случаев, когда сами эти обстоятельства делают невозможным направление такого уведомления). В случае наступления указанных обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия. Действие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующей справкой, выданной ТПП РФ.

8.2. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы или их последствий более 3 (трех) месяцев, сторона, на исполнение обязательств которой не влияют обстоятельства непреодолимой силы, вправе отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 (тридцати) дней с момента получения уведомления другой стороной.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор заключен в городском округе Химки Московской области и подчиняется праву Российской Федерации.

Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.





9.2. Изменения в Договор вносятся только путем составления отдельного документа, подписанного Сторонами. Все изменения, дополнения и приложения являются неотъемлемыми частями Договора.

9.3. Споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, толкованием и прекращением действия Договора, либо связанные с ним, разрешаются путем переговоров.

9.4. При не достижении соглашения Сторон, споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области, в соответствии с законодательством Российской Федерации.


9.6. Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах (соответствующим образом подписанных сторонами), имеющих равную юридическую силу: 1 (один) экземпляр для Продавца, 1 (один) экземпляр для Покупателя и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: ООО «АРЕТЕ-МАРКЕТ» 141860, Московская область, Дмитровский район, рабочий поселок Икша, ул. Школьная, дом 4 Б ОГРН 1155007001379, ИНН 5007093892, КПП 500701001	Покупатель: ООО ИСК «КОМФОРТ» Адрес (место нахождения) юридического лица: РФ, 141400, Московская область, г. Химки, ул. Репина, д. 36 ИНН 5047164980, КПП 504701001, ОГРН: 1155047001526, ОКПО 70412690. р/с 40702810840000004959 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, телефон/факс: 8(495) 225-23-37/225-23-36
Генеральный директор  М.П. 	Генеральный директор  М.П.  Михалев О.А.

Я, Макаров Сергей Александрович, действуя от своего имени как физическое лицо (31.10.1959 года рождения, место рождения гор. Москва, паспорт серии 45 07 номер 108813, выдан паспортно-визовым отделением ОВД Тверского района города Москвы 11.11.2004г., код подразделения 772-114, зарегистрирован по адресу: г. Москва, улица Тихвинская, дом 12, кв. 126) обязуюсь перед ООО «ИСК «КОМФОРТ» отвечать за исполнение ООО «АРЕТЕ-МАРКЕТ» всех обязательств по настоящему Договору купли-продажи: земельный участок с кадастровым номером 50:04:0040422:25, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Икша, поселок Икша, улица Школьная, площадью 6844 квадратных метров, назначение: для малоэтажного жилищного строительства с объектами инфраструктуры, а также расположенное на указанном земельном участке Нежилое здание – контора, назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пос. Икша, кадастровый (условный) номер: 50:04:0000000:77543 - от 20 января 2017 года в пределах действия Договора купли-продажи земельного участка от 20 января 2017 года, заключенного между ООО «ИСК «КОМФОРТ» и ООО «АРЕТЕ-МАРКЕТ» (даю личное поручительство).

20 января 2017 года

Макаров Сергей Александрович 

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области
 Произведена государственная регистрация
 права собственности
 Дата регистрации: 25-05/2014
 Номер регистрации: 50:07/2014/001/2014-14
 Государственный регистрационный номер: 50:07/2014/001/2014-14



*Утверждено и зарегистрировано
 в Едином государственном реестре недвижимости*

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ
по Договору купли-продажи земельного участка от «20» января 2017 г.

г.о. Химки

«20» января 2017 года

(1) ООО ИСК «КОМФОРТ», в лице Генерального директора Михалева Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и

(2) ООО «АРЕТЕ-МАРКЕТ», в лице Генерального директора Макарова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с другой стороны, совместно именуемые по тексту данного договора как «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи земельного участка о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял следующее имущество (далее – Объекты недвижимости) в собственность:

- земельный участок с кадастровым номером 50:04:0040422:25, расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Икша, поселок Икша, улица Школьная, площадью 6844 квадратных метров, назначение: для многоэтажного жилищного строительства с объектами инфраструктуры, а также

- расположенное на указанном земельном участке Нежилое здание – контора, назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пос. Икша, кадастровый (условный) номер: 50:04:0000000:77543; регистрации № 50-БА 817014 от 30.07.2015г.;

Земельный участок находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (ранее - Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) № 50-50/004-50/004/004/2015-2576/2 от 30.07.2015, свидетельство о государственной

Расположенное на указанном земельном участке Нежилое здание – контора, назначение: нежилое, площадь 111,1 кв.м., количество этажей: 2, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Дмитровский район, пос. Икша, кадастровый (условный) номер: 50:04:0000000:77543, находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (ранее - Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) № 50-50/004-50/004/004/2015-2577/2 от 30.07.2015.

2. Продавец передал в собственность Покупателя, а Покупатель принял следующую документацию, относящуюся к Земельному участку:

- Проектную, рабочую, исходно-разрешительную документацию, а также права на указанную документацию: на строительство и секционного 5-ти этажного многоквартирного жилого дома, с помещениями цокольного и подвального этажей, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0040422:25 по адресу: Московская область, Дмитровский район, городское поселение Икша, поселок Икша, улица Школьная (ЖК «Паруса»), в связи с чем, Продавец передал, а Покупатель принял оригиналы поименованных документов.

3. Объекты недвижимости, сопутствующая документация переданы Покупателю в состоянии и в составе, соответствующим условиям Договора купли-продажи недвижимости от «20» января 2017 г.

4. На момент подписания настоящего Акта Объекты недвижимости является предметом судебных споров, имущество состоит под следующими запретами (ограничениями, арестами): 1). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение земельного участка, запретить УФСГРКК по Москве регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 16.11.2016,

номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-5270/1, основание: Определение Лефортовского районного суда г.Москвы от 28.07.2016; 2). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение земельного участка, запретить УФСГРКК по Москве регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 16.11.2016, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/001/2016-5271/1, основание: Определение Лефортовского районного суда г.Москвы от 18.08.2016; 3). «Запрещение сделок с имуществом, запретить ООО «СМУ Север 7» производить отчуждение, а Управлению Росреестра по МО регистрировать права и сделки по отчуждению участка», дата регистрации: 28.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/004-50/004/006/2015-1002/1, основание: Определение Дмитровского городского суда Московской области от 19.10.2015 №2-4028/15».

5. Настоящий Акт приема-передачи недвижимости составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах (соответствующим образом подписанных сторонами), имеющих равную юридическую силу: 1 (один) экземпляр для Продавца, 1 (один) экземпляр для Покупателя и 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

5. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец: ООО «АРЕТЕ-МАРКЕТ»	Покупатель: ООО ИСК «КОМФОРТ»
141860, Московская область, Дмитровский район, рабочий поселок Икша, ул. Школьная, дом 4 Б ОГРН 1155007001379, ИНН 5007093892, КПП 500701001	Адрес (место нахождения) юридического лица: РФ, 141400, Московская область, г. Химки, ул. Репина, д. 36 ИНН 5047164980, КПП 504701001, ОГРН: 1155047001526, ОКПО 70412690. р/с 407028108400000004959 в ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г.Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, телефон/факс: 8(495) 225-23-37/225-23-36
Генеральный директор  Макаров М.П.	Генеральный директор  Михалев О.А. М.П.
	