

**Договор № 75-ХБР**  
**купли-продажи земельного участка**

г. Владивосток

«20» сентября 2013 г.

**Закрытое акционерное общество «Желдорипотека»**, ИНН 7708155798, зарегистрированное Решением Московской регистрационной палаты от 19.02.2001 года, свидетельство о государственной регистрации № 001.361.122, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739623988, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г. серия 77 № 007397762 от 26.11.2002 г., выданное Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Директора филиала ЗАО «Желдорипотека» в г. Хабаровск Осипова Сергея Сергеевича, действующего на основании доверенности от 15 января 2013 года № 1д-6, удостоверенной Арсеевой Ольгой Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Масляного Алексея Анатольевича, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная-строительная компания «АРКАДА», ИНН 2536148933, зарегистрированное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Ленинскому району от 11 октября 2004 года, свидетельство о государственной регистрации серия 25 № 02338272, выданное Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Ленинскому району, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1042503032846, в лице генерального директора Бахтеева Евгения Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Объект - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство жилого комплекса из трех 24-этажных жилых зданий со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземными автостоянками, общая площадь 8052 кв.м., адрес объекта; установлено относительно ориентира нежилое здание, лит.А, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фастовская, дом 33, кадастровый номер 25:28:03 00 06:287 (далее - Объект).

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серии 25-АБ № 287753 от 23 декабря 2009 года, выданным взамен свидетельства серия 25-АА №894162 от 06.08.2007 и свидетельства серии 25-АА №943919 от 29.10.2007 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 августа 2007 года сделана запись регистрации №25-25-01/143/2007-60.

1.3. Объект не является предметом залога, не обременен иными правами третьих лиц, в споре и под арестом не состоит.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять в собственность и оплатить Объект на условиях, определенных настоящим договором.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Объект в фактическое владение и пользование по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Объект.

3.1.2. В течение 5 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора предоставить совместно с Покупателем в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплект документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Произвести оплату Объекта на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. В течение 5 рабочих дней со дня подписания настоящего Договора предоставить совместно с Продавцом в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплект документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.2.3. Принять от Продавца Объект в фактическое владение и пользование по акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Объект.

3.2.4. Нести расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Объект, расходы по получению всех необходимых справок и документов, необходимых для такой регистрации.

Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности Покупателя на Объект уплачивается Покупателем самостоятельно в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.5. В течение 2 (двух) календарных дней с даты подписания настоящего договора представить Продавцу в письменном виде сведения в отношении всей цепочки собственников Покупателя:

- об участниках Покупателя (с приложением копий подтверждающих документов);
- об акционерах (участниках) указанных выше лиц (с приложением копий подтверждающих документов) и далее по аналогичной схеме до конечного акционера (участника).

Сведения об акционерах (участниках) должны содержать в себе:

- Полное фирменное наименование акционеров (участников);
- ОГРН акционеров (участников);
- ИНН акционеров (участников);
- Место нахождения акционеров (участников);
- Статус акционеров (участников) - акционер (участник), бенефициар.
- Сведения о руководителе акционера (участника), бенефициара - Ф.И.О., серия и номер документа, удостоверяющего личность, должность.

Подтверждающими документами для целей настоящего пункта являются (включая, но не ограничиваясь) список участников общества с ограниченной ответственностью, список лиц, имеющих право на участие во внеочередном общем собрании акционеров.

Не позднее, чем через 5 календарных дней с момента каких-либо изменений в цепочке собственников Покупателя и (или) изменений в исполнительных органах Покупателя представить соответствующую информацию Продавцу в письменном виде, с приложением копий подтверждающих документов.

Указанные выше сведения представляются Покупателем по форме, направляемой Продавцом в следующем порядке:

- в документарном виде по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 9 настоящего договора адресу;

- а также в электронном виде строго в формате Word по адресу: [dogovor@zdi.ru](mailto:dogovor@zdi.ru).

В случае непредставления, а равно нарушения порядка и (или) сроков представления Покупателем сведений, перечисленных в настоящем пункте, Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путём направления Покупателю письменного уведомления не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты прекращения действия настоящего договора. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о расторжении настоящего договора.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Объекта составляет 160 000 000 (Сто шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Расходы на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект несет Покупатель.

4.2. Цена Объекта уплачивается Покупателем (обязанность по оплате Объекта подлежит исполнению Покупателем) в следующем порядке:

✓ Путем зачета встречных однородных требований Сторон по уплате денежных средств в срок не позднее 18 (восемнадцати) календарных месяцев со дня подписания настоящего договора в случае заключения Сторонами (после подготовки Покупателем исходно-разрешительной документации для строительства жилого комплекса по адресу: г. Владивосток, ул. Фастовская, д. 33 и получения разрешения на строительство указанного жилого комплекса на Объекте) договора (договоров) участия в долевом строительстве жилого комплекса по адресу: г. Владивосток, ул. Фастовская, д. 33.

В случае, если зачет встречных требований не состоится по обстоятельствам, за которые Продавец не несет ответственности, Продавец имеет право требовать от Покупателя оплаты цены Объекта денежными средствами.

✓ В случае, если Покупатель не получит разрешение на строительство жилого комплекса по адресу: г. Владивосток, ул. Фастовская, д. 33 (на Объекте) в срок не позднее 18 календарных месяцев со дня подписания настоящего договора, Продавец имеет право требовать от Покупателя оплаты цены Объекта денежными средствами.

4.3. Количество жилых помещений, их площадь, место расположения в жилом комплексе и другие характеристики определяются Сторонами путём подписания дополнительного соглашения к настоящему договору в срок не позднее 16 (шестнадцати) календарных месяцев с даты вступления в силу настоящего договора. При этом общая площадь жилых помещений должна составлять не менее 2 500 кв.м., стоимость общей площади жилых помещений должна составлять не более 64 000 (шестьдесят четыре тысячи) рублей за 1 кв.м.

4.4. В случае если для целей государственной регистрации договора (договоров) участия в долевом строительстве, указанного в п. 4.2. настоящего договора, потребуется обеспечение Покупателем исполнения своих обязательств по договору (договорам) участия в долевом строительстве в виде Гарантии Банка, цена Объекта будет уменьшена на сумму затрат по предоставлению банковской гарантии, но не более чем на 2 000 000 (два миллиона) рублей. Затраты на получение банковской гарантии должны быть документально подтверждены и предварительно согласованы с Продавцом.

При этом площадь жилых помещений по договору (договорам), указанному в пункте 4.2 настоящего договора будет пропорционально уменьшена при сохранении условия по стоимости не более 64 000 (шестьдесят четыре тысячи) рублей за 1 кв.м. общей площади жилых помещений

Обязанность Покупателя по оплате Объекта считается исполненной с момента подписания Продавцом и Покупателем соответствующих документов, подтверждающих прекращение взаимных обязательств Сторон зачетом встречных требований (соглашение о зачете и акт сверки).

В случае если Сторонами будет заключен договор (договоры) участия в долевом

строительстве, указанный в п. 4.2 настоящего договора, но Покупатель откажется от заключения соглашения о зачете встречных требований Сторон, вытекающих из указанного договора (договоров) участия в долевом строительстве и п. 4.2 настоящего договора, Продавец вправе произвести зачет указанных требований путем направления Покупателю соответствующего письменного заявления. В этом случае датой зачета встречных требований Сторон будет являться дата подписания Продавцом такого заявления.

4.5. Стороны определили, что в обеспечение исполнения Покупателем обязанностей по оплате цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего договора, и в связи с отсрочкой оплаты Объекта (продажа в кредит), предусмотренной п. 4.2 настоящего договора, Объект находится в залоге у Продавца на основании п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ до момента, когда Покупатель признается исполнившим свою обязанность по оплате Объекта надлежащим образом в соответствии с третьим абзацем п. 4.4 настоящего договора.

4.6. После исполнения Покупателем обязательств по оплате цены Объекта, и подписания соответствующих документов, Продавец обязуется, в течение трех рабочих дней, снять залог с Объекта, путем подачи соответствующих документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При нарушении Покупателем сроков уплаты, предусмотренных настоящим договором, Продавец вправе взыскать с Покупателя неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от цены Объекта, указанной в п. 4.1 настоящего договора, за каждый день просрочки.

5.3. При нарушении Продавцом срока передачи Объекта по акту приема-передачи Покупатель вправе взыскать с Продавца неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от суммы внесенных Покупателем денежных средств за каждый день просрочки.

5.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

5.5. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения возложенных на них обязательств по настоящему договору.

## **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

6.1. Условия настоящего договора и соглашений (протоколов и т.п.) к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

6.2. Стороны принимают все необходимые меры для того, чтобы их сотрудники и другие лица без предварительного согласия другой Стороны не информировали третьих лиц о деталях данного договора и приложений к нему.

## **7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ**

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

7.2. Настоящий договор прекращается с момента надлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору либо в иных случаях, предусмотренных законом или настоящим договором.

7.3. Расторжение настоящего договора допускается при наличии оснований, предусмотренных законом либо настоящим договором, либо по соглашению Сторон.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут Продавцом в одностороннем внесудебном порядке путем направления соответствующего уведомления Покупателю в случае, предусмотренном п. 3.2.5 настоящего договора, либо в случае просрочки Покупателем исполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего договора, более чем на 15 (пятнадцать) рабочих дней.

При этом денежные средства, уплаченные Покупателем до момента расторжения настоящего договора, подлежат возврату Покупателю Продавцом.

7.5. В случае расторжения настоящего договора по какому-либо из оснований, предусмотренных статьей 7 настоящего договора, Покупатель обязан вернуть Продавцу Объект по акту приема-передачи не позднее даты расторжения настоящего договора, а также в указанный срок представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комплект документов, необходимых для регистрации перехода права собственности на Объект к Продавцу.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всём остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением. Юридически значимые сообщения Продавца влекут для Покупателя гражданско-правовые последствия с даты подписания Продавцом указанных сообщений, если иное не указано в самих сообщениях.

8.3. Обо всех изменениях в платёжных почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в 5-(пяти)-дневной срок с даты таких изменений письменно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом в исполнение обязательств.

8.4. Все споры, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, разрешаются Сторонами путем переговоров и с соблюдением досудебного (претензионного) порядка его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление претензии другой Стороне является обязательным.

Если спорные вопросы в досудебном порядке не урегулированы, спор передается на разрешение в Арбитражный суд в соответствии с требованиями о подсудности, установленными АПК РФ.

8.5. Наименования статей настоящего договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий договора. При толковании и применении условий настоящего договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

8.6. Подписавшие настоящий договор настоящим заверяют, что они правомочны его подписать в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящим Стороны удостоверяют, что факт подписания настоящего договора осуществлен Сторонами без влияния заблуждения (ст. 178 ГК РФ), обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной или стечения тяжелых обстоятельств (ст. 179 ГК РФ).

8.8. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец:

**ЗАО «Желдорипотека»**

Адрес юридический: 107174 г.Москва, ул.Новая Басманная, д.2

Адрес фактический: 115088, г.Москва, ул. Угрешская, д.2, стр.33

ИНН 7708155798

КПП 774501001

Р/с 40702810400000009246 ОАО «ТрансКредитБанк» г. Москва

Кор. счет 30101810600000000562

БИК 044525562

Директор филиала

*Осипов Сергей Сергеевич*



### Покупатель:

**ООО «ИСК «АРКАДА»**

место нахождение:

6900091, РФ, Приморский край,

г. Владивосток, ул. Семеновская, 29 ИНН/КПП2536148933/253601001

Банковские реквизиты:

Банк: ОАО СКБ «Примсоцбанк»

г. Владивосток

р/с № 4070281040100000529

Корсчёт № 30101810200000000803

БИК 040507803

Генеральный директор

*Фабинеев Евгений Евгеньевич*



