

ДОГОВОР
купи-продажи недвижимого имущества

город Волгоград

14 марта 2019 г.

Индивидуальный предприниматель Чаляби Татьяна Азизовна, 01.12.1969 г.р., паспорт гражданина РФ 18 15 050342 выданный Отделом УФМС России по Волгоградской области в Советском р-не гор. Волгограда 16.12.2014г., код подразделения 340-006, зарегистрированная по адресу: Оренбургская, обл., Беляевский р-н, п. Дубенский, ул. Первомайская, дом 37, кв. 2, действующая на основании Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя выданное 22 января 2014 года (ОГРНИП 314344302200187), ИНН 344602041767, именуемая в дальнейшем «**Продавец**», в лице Козловой Елены Петровны, 01 октября 1975 года рождения, паспорт гражданина РФ 18 99 119276, выдан Светлоярским РОВД Волгоградской области 25 февраля 2000 года, код подразделения 342-036, зарегистрированная по адресу: город Волгоград, ул. им. Тулака, дом 9, квартира 21, действующая на основании доверенности от 28 февраля 2019 года, удостоверенной Никуловой Наталией Борисовной нотариусом города Волгограда, зарегистрировано в реестре № 34/85-н/34-2019-3-163, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Континенталь», в лице директора Шамординой Ольги Михайловны, действующей 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, а Покупатель принять в собственность и оплатить, принадлежащие Продавцу земельный участок и расположенные на указанном земельном участке объекты недвижимости, а именно:

1.1.1. **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов), площадью 6 142 кв.м, кадастровый номер 34:34:030070:31, расположенный по адресу: Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул.Новодвинская, 34а.

Право собственности Продавца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2014 г. сделана запись регистрации №34-34-01/173/2014-111.

Земельный участок передается со всеми имеющимися на нем инженерными коммуникациями, линейными объектами (подземными и надземными), включая дороги и подъезды.

1.1.2. **здание склада**, назначение: складское, общей площадью 38,3 кв.м, литер: 3, этажность: 1, кадастровый номер 34:34:030070:3244, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул.Новодвинская, 34а.

Право собственности Продавца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2014 г. сделана запись регистрации №34-34-01/173/2014-117.

1.1.3. **здание гаража и мастерской**, назначение: производственное, общей площадью 209,8 кв.м, литер: Е, этажность: 1, кадастровый номер 34:34:030070:3246, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул.Новодвинская, 34а.

Право собственности Продавца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2014 г. сделана запись регистрации №34-34-01/173/2014-109.

1.1.4. **здание сушильной камеры**, назначение: прочее, общей площадью 19,4 кв.м, литер: В, этажность: 1, кадастровый номер 34:34:030070:3252, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул.Новодвинская, 34а.

Право собственности Продавца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2014 г. сделана запись регистрации №34-34-01/173/2014-105.

1.1.5. **здание сварочного цеха**, назначение: производственное, общей площадью 58,3 кв.м, литер: Д, этажность: 1, кадастровый номер 34:34:030070:3247, расположенное по адресу: Россия, Волгоградская обл., г.Волгоград, ул.Новодвинская, 34а.

Право собственности Продавца зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.08.2014 г. сделана запись регистрации №34-34-01/173/2014-108.

Указанные в пункте 1.1. объекты недвижимого имущества, принадлежат Продавцу на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014 г., Изменений к Соглашению об отступном от 27.06.2014 г. от 27.06.2014 г.

1.2. Объекты недвижимости, указанные в пункте 1.1. договора, далее именуются «Недвижимое имущество».

1.3. Продавец гарантирует, что Недвижимое имущество не заложено, не внесено в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива, в споре, под запрещением (арестом) не состоит, отсутствуют права, претензии третьих лиц, какие-либо действующие обязательства, касающиеся Недвижимого имущества. Продавец также гарантирует свое право распоряжаться Недвижимым имуществом и отчуждать его.

2. Цена, порядок расчетов и передачи недвижимого имущества

2.1. Общая стоимость передаваемого по настоящему договору Недвижимого имущества составляет **67 333 480,00 (Шестьдесят семь миллионов триста тридцать три тысячи четыреста восемьдесят) рублей**, в том числе:

2.1.1. Стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.1.1. настоящего договора составляет **55 053 480,00 (Пятьдесят пять миллионов пятьдесят три тысячи четыреста восемьдесят) рублей**;

2.1.2. Стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.1.2. настоящего договора составляет **1 450 000,00 (Один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рублей**;

2.1.3. Стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.1.3. настоящего договора составляет **7 900 000,00 (Семь миллионов девятьсот тысяч) рублей**;

2.1.4. Стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.1.4. настоящего договора составляет **730 000,00 (Семьсот тридцать тысяч) рублей**;

2.1.5. Стоимость недвижимого имущества, указанного в п.1.1.5. настоящего договора составляет **2 200 000,00 (Два миллиона двести тысяч) рублей**.

2.2. Покупатель оплачивает Продавцу общую стоимость Недвижимого имущества в срок до 25 декабря 2021 г.

2.3. Расчеты по Договору могут производиться любыми способами, незапрещенными действующим законодательством.

2.4. Отчуждаемое Недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего Договора, до его подписания сторонами осмотрено. Претензий к качественному состоянию передаваемого Недвижимого имущества Покупатель не имеет. Передача отчуждаемого Недвижимого имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществлена при подписании настоящего Договора. Стороны договорились считать настоящий пункт Договора актом приема-передачи.

2.5. Расходы по регистрации права собственности на передаваемое по настоящему договору Недвижимое имущество в порядке, установленном действующим законодательством РФ, возлагаются на Покупателя.

3. Права и обязанности сторон

3.1. *Продавец обязуется:*

3.1.1. подготовить за свой счет и предоставить Покупателю документацию:

-необходимую для регистрации права собственности по настоящему договору в соответствии с законодательством РФ;

-иную находящуюся в распоряжении Продавца документацию по передаваемому Недвижимому имуществу;

3.1.2. оказывать Покупателю необходимое содействие при предусмотренном законодательством РФ оформлении настоящего договора и связанных с ним прав и обязанностей по вопросам, возникшим до перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

3.2. *Покупатель обязуется:*

3.2.1. осуществить с участием Продавца предусмотренное законодательством РФ оформление настоящего договора и регистрацию перехода прав по нему;

3.2.2. оплатить Недвижимое имущество в сроки и порядки, указанные в настоящем договоре.

3.3. *Стороны обязуются:*

3.3.1. подать документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора.

4. Споры и ответственность сторон

4.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения одной из сторон обязательств по настоящему договору виновная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

4.2. В случае предъявления третьими лицами законных требований в отношении Недвижимого имущества, передаваемого по настоящему договору, по основаниям, возникшим до подписания настоящего Договора, повлекшего изъятие Недвижимого имущества у Покупателя, или ограничение свободного владения, пользования и распоряжения Недвижимым имуществом для Покупателя, Продавец обязан возместить Покупателю причиненные убытки в полном объеме.

4.3. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором, стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнения условий договора, составлением дополнений и изменений к договору.

4.4. При недостижении соглашения стороны вправе передать спор для разрешения в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Форс-Мажор

5.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать.

6. Особые условия

6.1. На недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является Продавец, до момента полной оплаты по Договору.

6.2. На земельном участке, обремененном ипотекой, Покупатель вправе без согласия Продавца возводить в установленном порядке здания или сооружения, в том числе многоквартирные жилые дома, при этом ипотека в силу закона не распространяется на эти здания и сооружения, в том числе многоквартирные жилые дома, а также квартиры и иные помещения в составе этих домов.

6.3. На момент заключения настоящего Договора земельный участок находится в аренде у ООО «Континенталь», являющегося Покупателем по настоящему Договору. Право аренды земельного участка находится в залоге у участников долевого строительства.

Продавец-залогодержатель дает свое согласие на:

- залог земельного участка в пользу участников долевого строительства, а также в пользу банка или иной кредитной организации;
- изменение площади, конфигурации, границ земельного участка, раздел земельного участка при условии распространения залога на измененный земельный участок и земельные участки, образовавшиеся в результате раздела.

6.4. Стороны договорились, что иных, кроме настоящего Договора, документов, подтверждающих согласие Продавца на осуществление Покупателем действий, предусмотренных п.п. 6.2, 6.3. настоящего Договора, не требуется.

7. Иные условия договора

7.1. Переход права собственности на Недвижимое имущество подлежит обязательной государственной регистрации в соответствующем государственном органе. Право собственности Покупателя на Недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего Договора, возникает с момента внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и действует до полного исполнения сторонами вытекающих из договора обязательств.

7.3. Стороны гарантируют, что на момент заключения настоящего Договора, никоим образом (ни законом, ни другим нормативным правовым актом, ни судебным решением, ни уставом) ни одна из Сторон не ограничена в праве заключать и исполнять этот Договор.

Если после заключения настоящего Договора выяснится, что любая из Сторон не имела права его совершать, виновная сторона компенсирует другой Стороне расходы и убытки, вызванные указанными обстоятельствами.

7.4. Настоящий договор составлен в трех равных по юридической силе экземплярах – по одному для каждой из сторон, а также один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

7.5. Настоящий договор может быть изменен и дополнен письменным соглашением сторон Договора, оформленным аналогично настоящему договору.

Реквизиты и подписи сторон:

Продавец: Индивидуальный предприниматель Чаляби Татьяна Азизовна,
ОГРНИП 314344302200187, ИНН 344602041767,
паспорт гражданина РФ 18 15 050342 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в Советском р-не гор. Волгограда 16.12.2014г., код подразделения 340-006,
зарегистрированная по адресу: Оренбургская, обл., Беляевский р-н, п. Дубенский, ул. Первомайская, дом 37, кв. 2
Р/с 40802810811070005193 в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Южный» г. Краснодар
БИК 040349781
К/счет 30101810500000000781

Козлова Елена Петровна

Козлова Елена Петровна, представитель, действующий на основании доверенности от 28 февраля 2019 года, удостоверенной Никуловой Наталией Борисовной нотариусом города Волгограда, зарегистрировано в реестре № 34/85-н/34-2019-3-163

Покупатель: ООО «Континенталь»

400094 Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Космонавтов, строение 36 А, помещение IV, офис 2.
ИНН 3443024415 КПП 344301001
ОГРН 1023402987816
р/с 40702810103100000770 в Филиал Южный ПАО Банка «ФК Открытие»
БИК 046015061
к/с 30101810560150000061

Директор

ООО «Континенталь»



О.М.Шамордина

О.М.Шамордина

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

Произведена государственная регистрация
Содельвенности

Дата регистрации 24.03.2019г.

Номер регистрации 34/34/030070.31-34/2019/2019-16

Регистратор НОВИЧКОВА ИВ



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

Произведена государственная регистрация
Содельвенности

Дата регистрации 24.03.2019г.

Номер регистрации 34/34/030070.3252-34/2019/2019-2

Регистратор НОВИЧКОВА ИВ



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

Произведена государственная регистрация
Содельвенности

Дата регистрации 24.03.2019г.

Номер регистрации 34/34/030070.3244-34/2019/2019-2

Регистратор НОВИЧКОВА ИВ



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

Произведена государственная регистрация
Содельвенности

Дата регистрации 24.03.2019г.

Номер регистрации 34/34/030070.3247-34/2019/2019-2

Регистратор НОВИЧКОВА ИВ



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

Произведена государственная регистрация
Содельвенности

Дата регистрации 24.03.2019г.

Номер регистрации 34/34/030070.3246-34/2019/2019-2

Регистратор НОВИЧКОВА ИВ

