

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Город Северодвинск, Архангельская область, Российская Федерация

Двадцать первого мая две тысячи восемнадцатого года

Мы, **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БОЛЬШОЙ ГОРОД"**, ИНН: 2901206723, ОГРН: 1102901007912, КПП: 290101001, место нахождения юридического лица: Архангельская область, город Архангельск, проспект Новгородский, дом 34, квартира 55, в лице **директора, ПЕТРОВА ДМИТРИЯ СЕРГЕЕВИЧА**, 14 мая 1982 года рождения, место рождения: город Архангельск, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 11 02 700360, выданный Отделом внутренних дел Ломоносовского округа города Архангельска 26 сентября 2002 года, код подразделения 292-002, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Архангельская область, город Архангельск, улица Выучейского, дом 26, квартира 13, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны,

и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АТЛАНТ-ИНВЕСТ"**, ИНН: 2901258802, ОГРН: 1152901005102, КПП: 290101001, место нахождения юридического лица: Архангельская область, город Архангельск, улица Выучейского, дом 26, квартира 13, в лице **генерального директора, ПЕТРОВА ДМИТРИЯ СЕРГЕЕВИЧА**, 14 мая 1982 года рождения, место рождения: город Архангельск, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 11 02 700360, выданный Отделом внутренних дел Ломоносовского округа города Архангельска 26 сентября 2002 года, код подразделения 292-002, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Архангельская область, город Архангельск, улица Выучейского, дом 26, квартира 13, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ**, с другой стороны, а вместе именуемые «**СТОРОНЫ**»,

при наличии волеизъявления и внутренней воли, направленных на заключение договора купли-продажи, будучи способными понимать значение своих действий и руководить ими, заключили настоящий договор (далее - «**ДОГОВОР**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «**ПРОДАВЕЦ**» обязуется передать, а «**ПОКУПАТЕЛЬ**» обязуется принять в собственность и оплатить на условиях, указанных в настоящем договоре, следующие объекты недвижимости:

- **земельный участок** площадью 5 440 +/- 26 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко**, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер объекта **29:28:112226:176**; кадастровая стоимость составляет 17 894 064 рубля;

- **помещение** общей площадью 447,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, номера на поэтажном плане 1-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:164**; кадастровая стоимость составляет 3 762 646 рублей 45 копеек;

- **помещение** общей площадью 226,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, 2, номера на поэтажном плане 2-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:165**; кадастровая стоимость составляет 1 904 020 рублей 16 копеек;

- **помещение** общей площадью 232,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, 2, номера на поэтажном плане 3-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:166**; кадастровая стоимость составляет 1 952 776 рублей 52 копейки;

- **помещение** общей площадью 5,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, номера на поэтажном плане 4-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:167**, кадастровая стоимость составляет 47 915 рублей 74 копейки.

1.2. **Земельный участок**, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко**, кадастровый номер объекта **29:28:112226:176**, принадлежит «**ПРОДАВЦУ**» по праву собственности на основании Договора купли-продажи, удостоверенного Спириной Светланой Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области, 23 марта 2018 года по реестру за № 29/22-н/29-2018-3-104; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 28 марта 2018 года, запись регистрации № 29:28:112226:176-29/006/2018-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на

объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 28 марта 2018 года.

Помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, номер на поэтажном плане 1-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:164**, принадлежит «ПРОДАВЦУ» по праву собственности на основании Договора купли-продажи, удостоверенного Спириной Светланой Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области, 23 марта 2018 года по реестру за № 29/22-н/29-2018-3-104; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 28 марта 2018 года, запись регистрации № 29:28:112226:164-29/006/2018-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 28 марта 2018 года.

Помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, номер на поэтажном плане 2-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:165**, принадлежит «ПРОДАВЦУ» по праву собственности на основании Договора купли-продажи, удостоверенного Спириной Светланой Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области, 23 марта 2018 года по реестру за № 29/22-н/29-2018-3-104; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 28 марта 2018 года, запись регистрации № 29:28:112226:165-29/006/2018-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 28 марта 2018 года.

Помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, номер на поэтажном плане 3-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:166**, принадлежит «ПРОДАВЦУ» по праву собственности на основании Договора купли-продажи, удостоверенного Спириной Светланой Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области, 23 марта 2018 года по реестру за № 29/22-н/29-2018-3-104; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 28 марта 2018 года, запись регистрации № 29:28:112226:166-29/006/2018-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 28 марта 2018 года.

Помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, номер на поэтажном плане 4-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:167**, принадлежит «ПРОДАВЦУ» по праву собственности на основании Договора купли-продажи, удостоверенного Спириной Светланой Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области, 23 марта 2018 года по реестру за № 29/22-н/29-2018-3-104; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 28 марта 2018 года, запись регистрации № 29:28:112226:167-29/006/2018-1, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 28 марта 2018 года.

1.4. «ПРОДАВЕЦ» гарантирует, что до заключения настоящего договора вышеуказанные объекты недвижимости никому другому не отчуждены, не заложены, в споре и под запрещением (арестом) не состоят, не обременены иными способами, а также свободны от имущественных прав и претензий третьих лиц, что так же подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 21 мая 2018 года, полученными в электронном виде по запросу нотариуса.

1.5. Отчуждаемые объекты недвижимости и вся относящаяся к ним документация «ПОКУПАТЕЛЕМ» осмотрена, состояние объектов недвижимости известно, претензий к техническому состоянию не имеется.

1.6. Петров Дмитрий Сергеевич подтверждает, что в соответствии с Уставом ООО «Большой город» и Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» настоящий договор является для ООО «Большой город» крупной сделкой, но не является сделкой с заинтересованностью, что также подтверждается справкой от 18 мая 2018 года, выданной ООО «Большой город», ИНН 2901206723, КПП 290101001, Решением единственного участника ООО «Большой город» от 18 мая 2018 года, ИНН 2901206723, КПП 290101001.

1.7. Петров Дмитрий Сергеевич подтверждает, что в соответствии с Уставом ООО «Атлант-Инвест» и Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» настоящий договор является для ООО «Атлант-Инвест» крупной сделкой, но не является сделкой с заинтересованностью, что также подтверждается справкой от 18 мая 2018 года, выданной ООО «Атлант-Инвест», ИНН 2901258802, КПП 290101001, Решением единственного участника ООО «Большой город» от 18 мая 2018 года, ИНН 2901258802, КПП 290101001.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Предмет настоящего Договора оценивается «СТОРОНАМИ» в **41 800 000 (Сорок один миллион восемьсот тысяч) рублей** и продан «ПРОДАВЦОМ» «ПОКУПАТЕЛЮ» за эту же сумму, из которых:

- земельный участок, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, кадастровый номер объекта 29:28:112226:176**, оценивается сторонами и продается за **29 261 746 (Двадцать девять миллионов двести шестьдесят одна тысяча семьсот сорок шесть) рублей 46 коп.;**

- помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), номер на поэтажном плане 1-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:164**, оценивается сторонами и продается за **6 152 968 (Шесть миллионов сто пятьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят восемь) рублей 18 коп.;**

- помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), номер на поэтажном плане 2-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:165**, оценивается сторонами и продается за **3 113 599 (Три миллиона сто тринадцать тысяч пятьсот девяносто девять) рублей 86 коп.;**

- помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), номер на поэтажном плане 3-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:166**, оценивается сторонами и продается за **3 193 330 (Три миллиона сто девяносто три тысячи триста тридцать) рублей 00 коп.;**

- помещение, адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), номер на поэтажном плане 4-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:167**, оценивается сторонами и продается за **78 355 (Семьдесят восемь тысяч триста пятьдесят пять) рублей 50 коп.**

2.2. Нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора, и в случае сокрытия сторонами подлинной цены недвижимости, нотариус не несет ответственности при наступлении отрицательных последствий, стороны настоящего договора самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а так же риск наступления иных отрицательных последствий.

2.3. «СТОРОНЫ» установили следующий порядок оплаты стоимости недвижимого имущества:

- денежная сумма в размере **41 800 000 (Сорок один миллион восемьсот тысяч) рублей**, в счет оплаты стоимости приобретаемых объектов недвижимости, будет перечисляться частями на расчетный счет принадлежащий ООО «Большой город» № 40702810204000002593, открытый в АРХАНГЕЛЬСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N 8637 ПАО СБЕРБАНК К/с 30101810100000000601 БИК 041117601, следующим образом:

- по **8 360 000 (Восемь миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей** ежегодно, начиная с 01 марта 2019 года и до полной оплаты по настоящему договору.

Стороны договорились также о том, что **возможна досрочная оплата**. Рассрочка оплаты денежных средств не является кредитом и проценты за период пользования денежными средствами не начисляются и не выплачиваются.

2.4. «ПРОДАВЕЦ» и «ПОКУПАТЕЛЬ» определили, что объекты недвижимости, указанные в п. 1.1 настоящего договора с момента подписания настоящего договора и до момента полной оплаты не будут находиться в залоге у «ПРОДАВЦА» (п.5 ст.488 ГК РФ).

2.5. Стороны поставлены нотариусом в известность, что факт передачи денег должен быть подтвержден документально.

3. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

3.1. Все разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с его исполнением, «СТОРОНЫ» будут разрешать путем переговоров.

3.2. Споры, возникшие в связи с заключением настоящего договора, разрешаются сторонами в соответствии с действующим законодательством.

3.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору «СТОРОНЫ» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. По соглашению сторон, настоящий договор подлежит нотариальному удостоверению.

4.2. По соглашению сторон и в соответствии со статьей 556 ГК РФ настоящий договор является документом, подтверждающим передачу продаваемой недвижимости.

4.3. При подписании настоящего договора «ПРОДАВЕЦ» передал «ПОКУПАТЕЛЮ» всю техническую документацию на нежилые помещения, а также документацию на вышеуказанный земельный участок, в том числе кадастровый паспорт земельного участка и все сопутствующие документы.

4.4. Участники договора подтверждают, что в отношении каждого из них на день подписания настоящего договора отсутствуют признаки банкротства, не поданы заявления, не начато производство и отсутствуют основания для возбуждения производства по делу о банкротстве гражданина, не установлены ограничения на распоряжение имуществом, не имеется финансовых обязательств перед третьими лицами, по которым возможно взыскание в судебном и/или ином принудительном порядке.

Также, наличие или отсутствие производства по делу о банкротстве в отношении граждан устанавливается нотариусом на основании информации, содержащейся в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве, размещенном в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.5. Стороны подтверждают, что все представленные ими документы для заключения настоящего Договора являются подлинными, а содержащаяся в них информация - достоверной.

4.6. Содержание статей 167 «Общие положения о последствиях недействительности сделки», 209 «Содержание права собственности», 223 «Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору», 556 «Передача недвижимости» ГК РФ, а также основания и последствия расторжения договора, нотариусом разъяснены.

4.7. В результате настоящего договора «ПРОДАВЕЦ» передает в собственность «ПОКУПАТЕЛЯ» следующие объекты недвижимости:

- земельный участок площадью 5 440 +/- 26 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко**, категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер объекта **29:28:112226:176**;

- помещение общей площадью 447,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, номер на поэтажном плане 1-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:164**;

- помещение общей площадью 226,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, 2, номер на поэтажном плане 2-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:165**;

- помещение общей площадью 232,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, 2, номер на поэтажном плане 3-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:166**;

- помещение общей площадью 5,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: **Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три)**, назначение: нежилое помещение; этаж 1, номер на поэтажном плане 4-Н; кадастровый номер объекта **29:28:112226:167**.

4.8. «ПРОДАВЕЦ» обязуется самостоятельно произвести все необходимые расчеты по налогам и сборам, связанные с предметом настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством.

4.9. Расходы по заключению настоящего договора оплачивает «ПРОДАВЕЦ».

4.10. При подписании настоящего договора нотариусом обращено внимание сторон на следующие положения Закона:

- недействительность сделки с момента ее совершения в случае, если стороны имели целью прикрыть другую сделку (ст. 170 ГК РФ),

- возможность предъявления иска о признании сделки недействительной в случае совершения ее под влиянием обмана, насилия, угроз, вследствие стечения тяжелых обстоятельств, в течение года со дня прекращения насилия, угроз, получения стороной сведения об иных обстоятельствах (ст. 179, 181 ГК РФ);

- возможность расторжения договора, в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых исходили стороны (ст. 451 ГК РФ);

- невозможность ссылаться на иные документы и требовать исполнения условий сделки, согласия сторон по которым не достигнуто в рамках настоящего договора.

4.11. Участникам договора нотариусом разъяснено также положение статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации «Заверения об обстоятельствах», согласно которому сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения или прекращения (в том числе относящихся к предмету договора, полномочиям на его заключение, соответствию договора применимому к нему праву, наличию необходимых лицензий и разрешений, своему финансовому состоянию либо относящихся к третьему лицу), обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

4.12. Волеизъявление сторон при заключении настоящего договора соответствует их подлинной воле. Стороны подтверждают, что настоящая сделка не является мнимой либо притворной и не заблуждаются относительно природы сделки.

Стороны подтверждают, что они в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать данную сделку на крайне невыгодных для них условиях. Кроме этого, информация об отсутствии судебного акта о признании участников договора недееспособными или ограниченно дееспособными получена нотариусом в электронном виде из Единого государственного реестра недвижимости посредством Единой информационной системы нотариата, что подтверждается Уведомлениями об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений от 21 мая 2018 года.

4.13. Участники договора гарантируют, что действуют в соответствии с принципами свободы и добросовестности, установленными нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

4.14. Стороны подтверждают, что смысл, значение юридические последствия договора им понятны и соответствуют их намерениям.

4.15. Стороны при подписании настоящего договора заверяют друг друга об отсутствии у них обстоятельств, которые могут повлечь признание договора недействительным.

4.16. Текст настоящего договора прочитан сторонами и зачитан нотариусом вслух. Договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

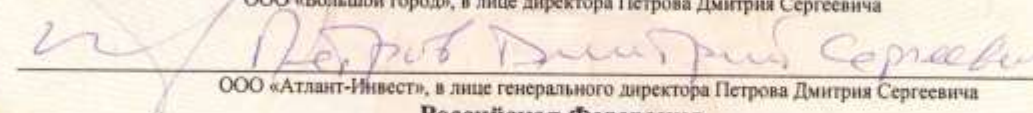
4.17. Переход права собственности по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

4.18. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остается в делах нотариуса нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области Спириной Светланы Михайловны, остальные выдаются участникам договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:



ООО «Большой город», в лице директора Петрова Дмитрия Сергеевича



ООО «Атлант-Инвест», в лице генерального директора Петрова Дмитрия Сергеевича

Российская Федерация

Город Северодвинск, Архангельская область

Двадцать первого мая две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Спириной Светланой Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Северодвинск Архангельской области.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 29/22-н/29-2018-3-195

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 56 800 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 11 000 руб. 00 коп.





С.М. Спирина



Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью три листа.

Нотариус -

A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.