

Договор купли-продажи земельных участков

г. Красноярск

29 октября 2024г.

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Жан Агасович, свидетельство о регистрации серия 24 №002014042 от 02.06.2004 г., выдано ИМНС по Железнодорожному району г. Красноярска, именуемый,

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна, свидетельство о регистрации серия 24 № 004353958 от 09.06.2007г., выдано ИФНС по Железнодорожному району г. Красноярска, именуемая в дальнейшем,

Индивидуальный предприниматель Никитин Павел Аркадьевич, свидетельство о регистрации серия № 24 № 006063063 от 31.10.2012 г., выдано МРИ ФНС России № 23 по Красноярскому краю,

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жанович, действующий на основании листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей от 22.08.2018 года, выданного МРИ ФНС России № 23 по Красноярскому краю,

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жановна, свидетельство о регистрации серия № 24 № 006242152 от 20.12.2013г., выдано МРИ ФНС России № 23 по Красноярскому краю,

Индивидуальный предприниматель Алексеев Вадим Евгеньевич, свидетельство о регистрации серия № 24 № 006063062 от 31.10.2012 г., выдано МРИ ФНС России № 23 по Красноярскому краю, в лице Никитина Павла Аркадьевича, действующего на основании доверенности от 14 ноября 2019 г., удостоверенной Богословской Ириной Юрьевной, нотариусом Красноярского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за № 24/172-н/24-2019-12-432, именуемые вместе «Продавец», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новый Город», именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Васильева Дениса Евгеньевича, действующего на основании устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем:

ф.и.о. Кескидובה А.Е. Подпись _____
Дата 29.10.2024

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить на условиях настоящего Договора следующее имущество (далее по тексту – «Имущество»):

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6), хранение автотранспорта код (2.7.1), предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), площадь 21 111 кв.м., кадастровый номер 24:50:0100239:2120, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пр. Свободный, принадлежащий Продавцам на праве общей долевой собственности;

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код - 2.6), хранение автотранспорта код (2.7.1), предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), площадь 1700 кв.м., кадастровый номер 24:50:0100239:2121, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Октябрьский район, пр. Свободный, принадлежащий Продавцам на праве общей долевой собственности.

1.1.1. Покупатель уведомлен, что на момент заключения настоящего договора в отношении земельных участков, указанных в п. 1.1 Договора, установлены ограничения, предусмотренные ст. 56 Земельного кодекса РФ, а именно зона санитарной охраны III пояса поверхностного водозабора на реке Енисей филиала «Красноярская ТЭЦ-2» АО Енисейская ТГК (ТГК-13)» (СанПиН 2.1.4.1110-02), ограничения использования территории охранной зоны объектов электросетевого хозяйства (постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г), а также ограничения использования территории охранной зоны тепловой сети внутриквартальной П2713 (Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197).

1.2. Продавец гарантирует, что продаваемое Имущество на момент заключения настоящего договора является свободным от имущественных прав и претензий третьих лиц, за исключением обременения арендой и ипотеки в пользу ПАО Сбербанк, в том числе никому другому не продано, не подарено, не обещано в дар, не внесено в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица, в залоге не числится, не обременено иными правами третьих лиц, в споре и под арестом или запрещением не состоит. Продавец также гарантирует, что на земельных участках, указанных в п. 1.1 настоящего договора, отсутствует какое-либо недвижимое имущество, принадлежащее Продавцу.

2. Порядок, сроки и условия приема-передачи Имущества

2.1. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется в момент подписания настоящего Договора, который имеет силу и значение акта приема-передачи Имущества.

2.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества, а также обязанность по содержанию Имущества, в т.ч. по оплате коммунальных услуг, переходит к Покупателю с момента подписания настоящего Договора.

3. Цена договора. Порядок, сроки и размеры платежей

3.1. Общая стоимость Имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора, составляет _____

_____ рублей, НДС не облагается, в том числе:

- стоимость земельного участка с к.н. 24:50:0100239:2120 составляет _____ руб.;

- стоимость земельного участка с к.н. 24:50:0100239:2121 составляет _____ руб.

_____ Мкртчян Ж.А.

_____ Мкртчян А.Е.

_____ Никитин П.А.

_____ Мкртчян Ф.Ж.

_____ Мкртчян К.Ж.

_____ Васильев Д.Е.

3.2. Указанная в п. 3.1. настоящего Договора общая стоимость Имушества в размере

) является ориентировочной. По соглашению Сторон окончательная стоимость Имушества будет рассчитана исходя из площади объектов долевого строительства (далее по тексту - Помещения): жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, общая площадь которых составит 12% общей площади всех помещений и машино-мест, за исключением площадей мест общего пользования, в многоквартирных жилых домах, строительство которых будет осуществлено на земельных участках, указанных в п. 1.1 Договора. Перечень Помещений согласован Сторонами в Приложении № 1, Приложении № 2, которые являюся неотъемлемой частью настоящего Договора. Предусмотренный перечень помещений в Приложении №1 и Приложении №2 не будет находится в залоге у Банка.

Окончательная стоимость Имушества будет равна общей стоимости всех Помещений, определенных в соответствии с настоящим пунктом Договора, указанной в договорах долевого участия в строительстве (далее по тексту - ДДУ), которые будут заключены Покупателем от своего имени в процессе реализации указанных Помещений.

3.3. Окончательная стоимость Имушества определяется и подлежит фиксации Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней после реализации Покупателем всех жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 3.2 настоящего Договора.

3.4. Оплата стоимости Имушества осуществляется Покупателем за счет собственных, а также кредитных средств, предоставляемых Покупателю ПАО Сбербанк (далее - Банк) в соответствии с Договором/Договорами об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенными между Банком и Покупателем (далее - Кредитный договор).

3.4.1. Внесение оплаты стоимости Имушества осуществляется в следующем порядке: Покупатель обязуется в течение 5 рабочих дней с момента поступления на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, денежных средств в счет оплаты каждого из заключенных с третьими лицами договоров участия в долевом строительстве (договоров купли-продажи) в отношении Помещений, определенных в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора, вносить Продавцам денежные средства в размере оплаченной цены соответствующего договора участия в долевом строительстве (договора купли-продажи).

До момента ввода в эксплуатацию объекта «Жилой дом № 3. I этап строительства комплекса многоэтажных жилых домов, инженерного обеспечения объектов по адресу: г. Красноярск, пр-кт Свободный» (далее - первый МКД) внесение оплаты стоимости Имушества за счет продаж помещений в первом МКД в соответствии с настоящим пунктом Договора осуществляется Покупателем до достижения общей суммы внесенных платежей размера

) рублей. После достижения указанной суммы дальнейшая оплата стоимости Имушества за счет продаж помещений в первом МКД приостанавливается до момента ввода в эксплуатацию первого МКД.

Внесение оплаты стоимости Имушества за счет продаж помещений в объекте «Жилой дом № 4. II этап строительства комплекса многоэтажных жилых домов, инженерного обеспечения объектов по адресу: г. Красноярск, пр-кт Свободный» (далее - второй МКД) осуществляется в общем порядке, предусмотренном первым абзацем настоящего подпункта.

3.4.2 После достижения общей суммы внесенных за счет продаж помещений в первом МКД платежей размера) рублей дальнейшее внесение платежей за счет продаж помещений в первом МКД производится Покупателем при увеличении Банком кредитной линии на цели оплаты стоимости Имушества за счет продаж помещений в первом МКД, свыше) рублей или при условии ввода в эксплуатацию первого МКД в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты ввода в эксплуатацию первого МКД.

После ввода в эксплуатацию первого МКД Покупатель передает продавцу все нереализованные помещения в первом МКД в течении 5 рабочих дней по Акту-приема передачи нереализованных помещений и машино-мест.

После ввода в эксплуатацию второго МКД Покупатель передает продавцу все нереализованные помещения во втором МКД в течении 5 рабочих дней по Акту-приема передачи нереализованных помещений и машино-мест.

Внесение оплаты Имушества в соответствии с настоящим пунктом может производиться по усмотрению Покупателя как в денежной форме (в виде выручки от реализации жилых и нежилых помещений, а также машино-мест, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора), так и в натуральной форме путем передачи Продавцу в собственность по актам приема-передачи нереализованных помещений и машино-мест, предусмотренных п.3.2 настоящего Договора, с учетом сложившейся на момент передачи рыночной цены 1 кв.м. соответствующих помещений (рыночной цены 1 машино-места).

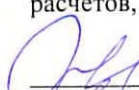

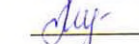
После ввода в эксплуатацию первого и второго МКД, нереализованные помещения Продавцов (жилые, нежилые помещения, машино-места), передаваемые Покупателем по акту-приема передачи Продавцам не будут находится в залоге у Банка.


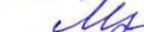
3.5. Покупатель обязуется своевременно оплачивать платежи, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

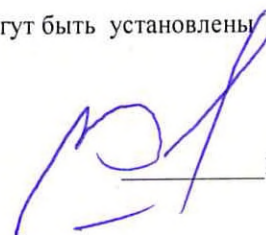
За каждый день просрочки выплаты денежных средств Покупателем Продавцам в установленный пунктом 3.4.1 и пунктом 3.4.2 Договора срок Покупателю начисляется пеня в размер 0,1% от суммы задолженности.

3.6. Все платежи, предусмотренные настоящим Договором, перечисляются Продавцам на банковские счета, указанные в Договоре, пропорционально долям Продавцов в праве общей долевой собственности на Имушество. Обязательства Покупателя по оплате считаются надлежащим образом исполненными с даты поступления денежных средств на расчетный счет каждого из Продавцов.

В период действия настоящего договора соглашением сторон могут быть установлены иные формы и порядок расчетов, предусмотренные действующим законодательством РФ.

 Мкртчян Ж.А.
 Никитин П.А.
 Мкртчян К.Ж.

 Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.

 Васильев Д.Е.

3.7. До момента полной оплаты Покупателем стоимости Имушества оно не находится в залоге в силу закона у Продавца, ипотека в силу закона не возникает (п.5 ст.488 ГК РФ).

Земельные участки, указанные в п. 1.1 Договора, будут находиться в залоге у Банка на основании ст. 64.1 ФЗ от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности на них Покупателя. При государственной регистрации перехода права собственности на Имушество одновременно подлежит государственной регистрации в силу закона залог Имушества в пользу Банка (залогодержателя), залогодателем по которому будет являться ООО «СЗ «Новый Город»».


3.8. Покупатель обязуется ежемесячно до 2-го числа каждого месяца, следующего за отчетным, предоставлять Продавцу письменный отчет о заключенных договорах долевого участия на Помещения, определенные Сторонами в соответствии с п.3.2 настоящего Договора.

4. Переход права собственности на Имушество.

4.1. Право собственности на Имушество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

4.2. Стороны обязуются обратиться в уполномоченный орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Имушество в течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора.

4.3. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Имушество несет Покупатель.

ф.и.о. Тескидова И.Е.
Дата 29.10.2024
Подпись 

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Срок и условия действия Договора. Разрешение споров

6.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего Договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

6.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в суд.

6.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, что они приняты по взаимному согласию Сторон, совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.6. В связи с планируемой передачей права собственности на земельные участки, являющиеся предметом настоящего договора, в залог ПАО Сбербанк по Кредитному договору/Кредитным договорам, заключенным на строительство соответствующего МКД, Стороны договорились о возможности внесения изменений в Договор только при получении Покупателем предварительного согласия ПАО Сбербанк.

7. Прочие условия

7.1. Продавец гарантирует Покупателю, что настоящая сделка не является мнимой (совершённой лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия), не является притворной (совершенной с целью прикрыть другую сделку), не является совершённой под влиянием обмана, насилия или угрозы, стечения тяжёлых обстоятельств на крайне невыгодных для Сторон условиях. Для Покупателя настоящий договор не является крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью.

7.2. Стороны подтверждают и гарантируют, что в отношении них не возбуждено производство по делу о банкротстве, отсутствуют признаки несостоятельности (банкротства) в соответствии с действующим законодательством РФ, являющиеся следствием неисполнения или возможного будущего неисполнения договорных и иных обязательств, судебных решений, решений государственных или муниципальных органов и должностных лиц, также отсутствуют основания, и признаки возникновения таких оснований в будущем, для признания настоящего Договора недействительным в соответствии со статьями 61.2 и 61.3 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7.3. Настоящий Договор составлен в 7 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.


8. Местонахождение и банковские реквизиты сторон

Продавцы:
Индивидуальный предприниматель Мкртчян Жан Агасович
ОГРНИП 304246015400038, ИНН 245800024000



Ж.А.Мкртчян

 Мкртчян Ж.А.
 Никитин П.А.
 Мкртчян К.Ж.

 Мкртчян А.Е.
 Мкртчян Ф.Ж.

 Васильев Д.Е.

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна
ОГРНИП 307246016000051, ИНН 246000954915



А.Е.Мкртчян

Индивидуальный предприниматель Никитин Павел Аркадьевич
ИНН 246604179151, ОГРНИП 312246830500142,

П.А.Никитин

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жанович
ИНН 246007193265 ОГРНИП 318246800021844



Ф.Ж.Мкртчян

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жановна
ИНН 246010212454 ОГРНИП 313246835400017,



К.Ж.Мкртчян

Индивидуальный предприниматель Алексеев Вадим Евгеньевич
ИНН 246400424969, ОГРНИП 312246830500131



П.А.Никитин

Покупатель:

ООО «СЗ «Новый Город»,
ИНН 2464057265, КПП 246401001, ОГРН 1042402522150;
Местонахождение и фактический адрес: 660064, г. Красноярск, ул. Капитанская, д. 14, пом. 349;
Банковские реквизиты: р/счет №40702810231020004492 в Красноярском Отделении №8646
ПАО Сбербанк г.Красноярск, к/сч 30101810800000000627, БИК 040407627.

Генеральный директор _____

Д.Е.Васильев



Мкртчян Ж.А.

Никитин П.А.

Мкртчян К.Ж.

Мкртчян А.Е.

Мкртчян Ф.Ж.

Васильев Д.Е.

Продавцы:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Жан Агасович
ОГРНИП 304246015400038, ИНН 245800024000

Ж.А.Мкртчян

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна
ОГРНИП 307246016000051, ИНН 246000954915

А.Е.Мкртчян

Индивидуальный предприниматель Никитин Павел Аркадьевич
ИНН 246604179151, ОГРНИП 312246830500142,

П.А.Никитин

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жанович
ИНН 246007193265 ОГРНИП 318246800021844

Ф.Ж.Мкртчян



Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жановна
ИНН 246010212454 ОГРНИП 313246835400017,

К.Ж.Мкртчян

Индивидуальный предприниматель Алексеев Валдим Евгеньевич
ИНН 246400424969, ОГРНИП 312246830500131

П.А.Никитин

Покупатель:
ООО «СЗ «Новый Город»,
ИНН 2464057265, КПП 246401001, ОГРН 1042402522150;

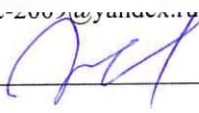


Д.Е.Васильев

Продавцы:

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Жан Агасович
ОГРНИП 304246015400038, ИНН 245800024000

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Катрин Жановна
ИНН 246010212454 ОГРНИП 313246835400017,



Ж.А.Мкртчян





К.Ж.Мкртчян




Индивидуальный предприниматель Мкртчян Анна Евгеньевна
ОГРНИП 307246016000051, ИНН 246000954915

Индивидуальный предприниматель Алексеев Вадим Евгеньевич
ИНН 246400424969, ОГРНИП 312246830500131



А.Е.Мкртчян






П.А.Никитин

Индивидуальный предприниматель Никитин Павел Аркадьевич
ИНН 246604179151, ОГРНИП 312246830500142,

Покупатель:

ООО «СЗ «Новый Город»,
ИНН 2464057265, КПП 246401001, ОГРН 1042402522150; Местонахождение и фактический адрес:
660064, г. Красноярск, ул. Капитанская, д. 14, пом. 349;
Банковские реквизиты: р/счет №40702810231020004492 в Красноярском Отделении №8646
ПАО Сбербанк г.Красноярск, к/сч 30101810800000000627, БИК 040407627.




П.А.Никитин

Индивидуальный предприниматель Мкртчян Филипп Жанович
ИНН 246007193265 ОГРНИП 318246800021844

Генеральный директор

Д.Е.Васильев





Ф.Ж.Мкртчян

