

ДОГОВОР купи-продажи земельного участка

город Краснодар

« 24 » сентября 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания инвестиционных фондов «Профит», ОГРН 1182375080766, ИНН 2312275445, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от «30» октября 2019 года № 21-000-1-01031, предоставленная Банком России, действующее в качестве доверительного управляющего (Д.У.) **Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «ЮСТА»**, в лице Генерального директора Шишкина Артема Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смородина» (ООО «СЗ «Смородина»), ОГРН 1232300005695, ИНН 2312316236, в лице Генерального директора Литвинова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя земельный участок, указанный в п. 1.2 настоящего Договора (далее – Земельный участок), в сроки, предусмотренные в Договоре, а Покупатель обязуется принять Земельный участок и выплатить за него цену, предусмотренную в Договоре.

1.2. По настоящему Договору в собственность Покупателя передается следующий Земельный участок:

- местонахождение участка: Краснодарский край, г. Краснодар;
- общая площадь Земельного участка: 56 400 +/- 83 кв.м.;
- кадастровый номер Земельного участка: 23:43:0415001:1688;
- категория земель: земли населенных пунктов;
- виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

хранение автотранспорта.

1.3. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности на основании акта приёма-передачи недвижимого имущества от «19» сентября 2023 г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «25» сентября 2023 г. № 23:43:0415001:1688-23/226/2023-20.

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 23:43:0415001:1688 существует ограничение в виде доверительного управления в пользу ООО УКИФ «Профит» сроком с 25.09.2023 по 31.01.2038 г., что подтверждается записью о государственной регистрации права № 23:43:0415001:1688-23/226/2023-21 от 25.09.2023 года.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит и свободен от любых прав третьих лиц, споров о границах с соседями нет, административных предписаний об устранении нарушений земельного законодательства, связанных с Земельным участком, нет.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена Земельного участка составляет 2 500 000 000 (Два миллиарда пятьсот миллионов) рублей, НДС не облагается, согласно пп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ.

2.2. Цена Земельного участка уплачивается Покупателем в срок до «**15**» октября 2023 г.

2.3. Оплата производится путем зачисления Покупателем денежных средств на банковский счет Продавца по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. Обязательство Покупателя по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца.

2.4. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности на Земельный участок за Покупателем несет Покупатель.

2.5. С момента передачи Земельного участка Покупателю и до момента полной оплаты его стоимости, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, Земельный участок не будет находиться в залоге у Продавца.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Настоящий Договор является документом, подтверждающим передачу Земельного участка и переход права собственности к Покупателю без каких-либо иных документов, кроме Договора. Фактическая передача продаваемого Земельного участка осуществляется в день подписания настоящего Договора.

3.2. Продавец обязуется:

3.2.1. Вместе с подписанием настоящего Договора передать оригиналы, а при отсутствии оригинала – заверенные копии документов, связанных с отчуждаемой по Договору недвижимостью.

3.2.2. В соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» получить письменное согласие АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» до заключения Договора.

3.3. Продавец имеет право:

3.3.1. В случае неисполнения либо несвоевременного исполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 2.2. Договора, на срок более 15 календарных дней, в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор, известив об этом Покупателя почтовым отправлением по адресу, указанному в Договоре. Датой расторжения Договора, в указанном случае, признается дата, указанная в уведомлении о расторжении.

Стороны договорились, что существенным нарушением Договора, являющимся основанием для его расторжения Продавцом, признается неоплата в любой части стоимости Земельного участка, либо нарушение срока любого платежа более чем на 15 календарных дней.

3.4. Покупатель обязуется:

3.4.1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные Договором.

4. Возникновение прав собственности

4.1. У Покупателя право собственности на Земельный участок возникает с момента государственной регистрации данного права соответствующим органом, уполномоченным производить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Стороны обязаны обратиться в учреждение, уполномоченное производить государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, если Договором за допущенные нарушения не предусмотрена иная или дополнительная ответственность.

5.2. В случае неисполнения либо несвоевременного исполнения обязательства, предусмотренного п. 2.2. Договора, Продавец вправе требовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. Продавец предоставляет Покупателю следующие заверения об обстоятельствах по смыслу ст. 431.2 ГК РФ:

– Права на недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. Договора, действительны и существуют на дату заключения Договора;

– Продавец обладает полномочиями на заключение и исполнение Договора;

– Продавец получил необходимое одобрение для надлежащего заключения и исполнения Договора, согласно п. 3.2.2. Договора;

– Продавец действует добросовестно и добровольно, без принуждения со стороны или давления в любой форме при заключении Договора. Продавец заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

– Отсутствуют обстоятельства, запрещающие Продавцу заключать и/или исполнять Договор;

– Продавец обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора;

– Лицо, заключающее (подписывающее) Договор от имени Продавца, имеет все права и полномочия для того, чтобы заключить Договор на условиях, предусмотренных Договором. Соответствующие права и полномочия указанного лица не прекращены и являются действительными на момент заключения Договора,

5.4. Продавец гарантирует, что:

5.4.1. На дату заключения Договора Продавцу не известны основания возникновения судебных, административных или арбитражных споров, которые могут помешать ему выполнить обязательства по Договору.

5.4.2. Все договоры, соглашения, решения на основании которых у Продавца возникло право собственности на недвижимое имущество не являются недействительными сделками, отсутствуют основания для признания их недействительными (ничтожными).

5.4.3. На день подписания Договора в адрес Продавца не поступали предписания государственных органов, связанные с несоблюдением земельного законодательства.

5.5. Продавец несет ответственность перед Покупателем за недействительность права на недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. Договора.

В случае признания предшествующих сделок по отчуждению недвижимого имущества, являющегося предметом Договора, недействительными (ничтожными), если в результате этого Покупатель лишается прав владения, пользования, распоряжения приобретенной по Договору недвижимостью, Продавец обязан вернуть уплаченную по Договору сумму в полном объеме, а также возместить Покупателю понесенные, в связи с этим убытки.

5.6. В случае выявления Покупателем нарушения Продавцом своих обязательств либо недостоверности предоставленных им заверений и гарантий до регистрации перехода права собственности, Договор расторгается в одностороннем порядке. Покупатель направляет уведомление о расторжении Договора с указанием реквизитов для возврата выплаченных денежных средств. Датой расторжения Договора в указанном случае, признается дата, указанная в уведомлении о расторжении. При расторжении Договора, согласно настоящему пункту, денежные средства, уплаченные Покупателем, возвращаются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Продавцом.

5.7. Покупатель предоставляет Продавцу следующие заверения об обстоятельствах по смыслу ст. 431.2 ГК РФ:

- Покупатель обладает полномочиями на заключение и исполнение Договора;
- Покупатель действует добросовестно и добровольно, без принуждения со стороны или давления в любой форме при заключении Договора. Покупатель заключает Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;
- Отсутствуют обстоятельства, запрещающие Покупателю заключать и/или исполнять Договор;
- Покупатель обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора;
- Лицо, заключающее (подписывающее) Договор от имени Покупателя, имеет все права и полномочия для того, чтобы заключить Договор на условиях, предусмотренных Договором. Соответствующие права и полномочия указанного лица не прекращены и являются действительными на момент заключения Договора;
- Покупатель перед заключением Договора ознакомился с документами в отношении приобретаемого имущества, осмотрел приобретаемый объект недвижимости.

5.8. Покупатель гарантирует, что денежные средства, передаваемые им в счёт стоимости Земельного участка в соответствии с п. 2.3. Договора, получены законным путём, источник происхождения денежных средств не связан с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем и/или финансированием терроризма, финансированием распространения оружия массового уничтожения.

5.9. В случае существенного нарушения Покупателем своих обязательств либо выявления Продавцом недостоверности предоставленных им заверений и гарантий до регистрации перехода права собственности, Договор расторгается Продавцом в одностороннем порядке. Датой расторжения Договора в указанном случае, признается дата, указанная в уведомлении о расторжении. При расторжении Договора согласно настоящему пункту, денежные средства, уплаченные Покупателем, возвращаются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления уведомления о расторжении.

5.10. Любые убытки, штрафы, пени, подлежащие взысканию с Продавца, возмещаются за счет собственных средств ООО УКИФ «Профит».

5.11. Стороны подтверждают, что Покупатель не является участником ООО УКИФ «Профит», не является основным и преобладающим участником в дочерних и зависимых обществах, аффилированных с ООО УКИФ «Профит», не является аудитором и оценщиком в организациях, с которыми ООО УКИФ «Профит» заключены договоры в соответствии с ФЗ «Об инвестиционных фондах».

5.12. Покупатель подтверждает, что не является владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда комбинированного «ЮСТА» под управлением ООО УКИФ «Профит».

6. Прочие условия

6.1. Продавец гарантирует, что на момент подписания Договора, никаких зданий, строений на территории передаваемого Покупателю Земельного участка не имеется.

6.2. Изменение условий Договора, а также его расторжение возможны только по письменному соглашению сторон и в случаях, предусмотренных пунктами 3.3.1, 5.6, 5.9 Договора.

6.3. Возможные споры по Договору подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.4. Права требования Продавца к Покупателю по Договору не могут быть переданы третьим лицам без письменного согласия Покупателя.

6.5. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Сторонам понятны: существо сделки, ее последствия, права и обязанности Сторон, порядок расторжения договора, содержание следующих статей Гражданского Кодекса РФ: глава 10 «Представительство. Доверенность», ст. 165 «Последствия уклонения от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки», ст. 167 «Общие положения о последствиях недействительности сделки», ст. 250 «Преимущественное право покупки», ст. 421 «Свобода договора», ст. 432 «Основные положения о заключении договора», ст. 450 «Основания изменения и расторжения договора», ст. 459 «Переход риска случайной гибели товара», ст. 460 «Обязанность Продавца передать товар свободным от прав третьих лиц», параграф 7 главы 30 «Продажа недвижимости», ст. 461 «Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя», ст. 549 «Договор продажи недвижимости», ст. 550 «Форма договора продажи недвижимости», ст. 551 «Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость», ст. 554 «Определение предмета в договоре продажи недвижимости», ст. 555 «Цена в договоре продажи недвижимости», 556 «Передача недвижимости», ст. 557 «Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества».

6.7. Переход права собственности и право собственности по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

6.8. Условия Договора, в том числе цена, порядок и формы взаиморасчетов, являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами третьим лицам.

6.9. Договор составлен и подписан Сторонами в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: Продавцу – 1 экз.; Покупателю - 1 экз.

7. Реквизиты и подписи сторон:

ПРОДАВЕЦ:

ООО УКИФ «Профит» Д.У. ЗПИФ
комбинированным «ЮСТА»

Юридический адрес: 350066, Краснодарский край,
г. Краснодар, ул. Бородинская, д. 10, помещ. 16-27
ИНН: 2312275445

КПП: 231201001

ОГРН: 1182375080766

Банковские реквизиты:

р/с 40701810430000000008 в Краснодарском
отделении №8619 ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Смородина»

Юридический адрес: 350066 Краснодарский
край, город Краснодар, ул. Бородинская дом 16,
пом. 319

ИНН: 2312316236

КПП: 231201001

ОГРН: 1232300005695

Банковские реквизиты:

р/с 407028104300000000926

в Краснодарском отделении №8619 ПАО
Сбербанк

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Генеральный директор

/ Шишкин А.А./



Генеральный директор

/ Литвинов С.А. /

