

ДОГОВОР
купли-продажи недвижимого имущества

город Краснодар

«01» 06 2022 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 «Частный капитал»**, 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 «Ярославская»** ИНН 2312308330 ОГРН 1222300010657, от имени которого действует управляющая компания Общество с ограниченной ответственностью **«Управляющая компания 214 Краснодар»**, в лице Генерального директора Максимова Андрея Вячеславовича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № УК-10 от «26» февраля 2022 г., именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить недвижимое имущество (далее по тексту – **«Имущество»**) указанное в п. 1.2. настоящего Договора:

1.2. Земельный участок площадью 55 793 кв.м, кадастровый номер 23:43:0128002:24, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоэтажных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Ярославская, 115.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2022 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись за номером 23:43:0128002:24-23/226/2022-14 от 31.05.2022 г.;

Вместе с земельным участком отчуждаются расположенные на нем объекты недвижимого имущества:

1.2.2. Здание, наименование: классы, общей площадью 203,2 кв.м, кадастровый номер 23:43:0409047:120, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенное по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Ярославская, дом № 115.

Указанное здание принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2022 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись за номером 23:43:0409047:120-23/226/2022-14 от 31.05.2022 г.;

1.2.3. Здание, наименование: контрольно-пропускной пункт, общей площадью 23,4 кв.м, кадастровый номер 23:43:0409047:119, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Ярославская, дом № 115.

Указанное здание принадлежит Продавцу на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 26.05.2022 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись за номером 23:43:0409047:119-23/226/2022-14 от 31.05.2022 г. (далее – нежилое здание (контрольно-пропускной пункт)).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость Имущества, указанного в п. 1.2. настоящего договора, составляет _____ руб.

_____ 00 коп., включая НДС 20% - _____, из которых:

2.1.1. Стоимость Земельного участка с кадастровым номером 23:43:0128002:24 составляет _____ руб. 00 коп., НДС не предусмотрен.

2.1.2. Здания с кадастровым номером 23:43:0409047:120 составляет _____ 00 коп., включая НДС 20% - _____

2.1.3. Здания с кадастровым номером 23:43:0409047:119 составляет _____ (_____ девять тысяч) руб. 00 коп., включая НДС 20% - _____

2.2. Оплата стоимости Имущества по настоящему Договору производится Покупателем частично в сумме _____ руб. 00 коп. за счет собственных средств, оставшаяся часть в сумме _____ руб. 00 коп. оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных ПАО «Совкомбанк» (далее – Банк).

Оплата производится в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в настоящем Договоре, в срок _____

2.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Продавца не возникает право залога (ипотеки в силу закона) на Имущество.

С учетом того, что Имущество приобретается за счет кредитных средств Банка, Стороны пришли к соглашению, что Имущество считается находящимся в залоге у Банка согласно ст. 64.1 Закона об ипотеке с даты оплаты имущества кредитными средствами.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Покупателю Имущество в момент подписания настоящего договора, без составления каких-либо других документов.

3.1.2. Подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю полный пакет документов, необходимый для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю.

3.1.3. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и в сроки, установленные разделом 2 Договора.

3.2.2. Принять Имущество в момент подписания настоящего договора.

3.2.3. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА И ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. В соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации данный договор является документом, подтверждающим передачу «Имущества» от Продавца к Покупателю без каких-либо актов и дополнительных документов.

4.2. Подписание Покупателем настоящего Договора означает, что Покупатель

осмотрел Имущество в натуре, ознакомился с его техническими и иными характеристиками, правовым режимом использования и не имеет претензий к Продавцу.

4.3. Вместе с Имуществом, указанным в п. 1.2. Договора, Продавец передает Покупателю всю имеющуюся документацию на Имущество.

4.4. Право собственности на Имущество переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.5. Стороны обязуются представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Имущество от Продавца к Покупателю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную Договором и законодательством Российской Федерации.

5.2. Сумма причиненных Покупателю убытков, а также пени, штрафов, подлежит оплате за счет собственных средств ООО УКИФ «Профит».

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Стороны настоящего договора подтверждают, что действуют добросовестно.

6.1.1. На момент подписания настоящего Договора в отношении Сторон не возбуждена процедура банкротства, Сторонам неизвестны основания для возникновения судебных, административных или арбитражных споров, которые могут помешать им выполнить обязательства по Договору.

6.2. Стороны получили все одобрения, разрешения, согласия или иные документы, которые требуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, учредительными либо внутренними документами Сторон для заключения и исполнения настоящего Договора. Такие одобрения, разрешения, согласия или иные документы будут оставаться в силе в течение всего срока действия Договора.

6.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме заказным письмом с уведомлением. При изменении реквизитов Стороны обязаны уведомить друг друга не позднее трех дней с момента изменения реквизитов.

Неисполнение Стороной настоящего пункта (в том числе неявка в отделение почтовой связи за получением корреспонденции) лишает ее права ссылаться на то, что уведомление не было произведено надлежащим образом.

6.4. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, возложенных на них Договором.

6.6. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров.

6.7. В случае неурегулирования споров и разногласий в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

6.8. Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.9. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Имущество несет Покупатель. Указанные расходы не включаются в цену Договора и оплачиваются Покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ

Общество с ограниченной
ответственностью Управляющая
компания инвестиционных фондов
«Профит» Д.У. ЗПИФ
комбинированным «Частный
капитал»
350066, г. Краснодар, ул. Бородинская, д.
10, пом. №16-27
ОГРН 1182375080766
ИНН 2312275445 КПП 231201001,
Краснодарское отделение №8619 ПАО
Сбербанк
БИК 040349602
к/с 30101810100000000602
р/с 40701810030000000660

Генеральный директор

/А.А. Шипкин/



ПОКУПАТЕЛЬ

Общество с ограниченной
ответственностью «Специализированный
застройщик «Ярославская»
ИНН 2312308330 ОГРН 1222300010657
350059, г. Краснодар, ул. Уральская, д. 75/1,
пом. № 406
Краснодарское отделение №8619 ПАО
Сбербанк
БИК 040349602
к/с 30101810100000000602
р/с 40702810330000057244

Генеральный директор
управляющей организации ООО «УК 214
Краснодар»

/А.В. Максимов/



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация: Права собственности

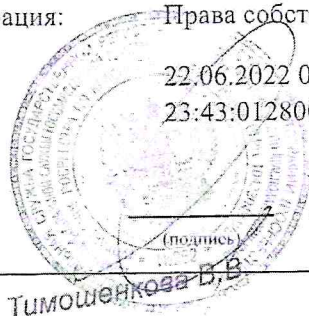
Дата регистрации: 22.06.2022 09:57:53

Номер регистрации: 23:43:0128002:24-23/226/2022-18

Государственный регистратор прав:

Золотарева Илона
Александровна

(Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация: Ипотека в силу закона

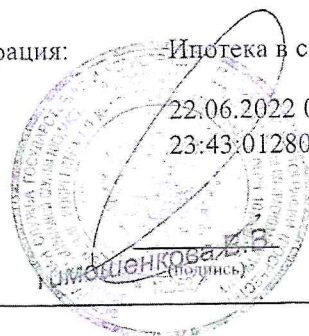
Дата регистрации: 22.06.2022 09:57:53

Номер регистрации: 23:43:0128002:24-23/226/2022-19

Государственный регистратор прав:

Золотарева Илона
Александровна

(Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация: Ипотека в силу закона

Дата регистрации: 22.06.2022 09:57:53

Номер регистрации: 23:43:0409047:119-23/226/2022-19

Государственный регистратор прав:

Золотарева Илона
Александровна

(Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация: Ипотека в силу закона

Дата регистрации: 22.06.2022 09:57:53

Номер регистрации: 23:43:0409047:120-23/226/2022-19


Государственный регистратор прав:

Золотарева Илона
Александровна


(Ф.И.О.)



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация: Права собственности
Дата регистрации: 22.06.2022 09:57:53
Номер регистрации: 23:43:0409047:119-23/226/2022-18
Государственный регистратор прав:  Золотарева Илона Александровна
(подпись) _____ (Ф.И.О.)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ

Произведена государственная регистрация: Права собственности
Дата регистрации: 22.06.2022 09:57:53
Номер регистрации: 23:43:0409047:120-23/226/2022-18
Государственный регистратор прав:  Золотарева Илона Александровна
(подпись) _____ (Ф.И.О.)