

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Хабаровский край город Хабаровск, 16 ноября две тысячи двадцатого года.

Мы, **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЦИОПОЛИС"**, (ООО "РП") идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2721194349, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1122721008354, дата государственной регистрации: 03 июля 2012 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Хабаровска, код причины постановки на учет (КПП): 272101001, адрес юридического лица: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 26А (двадцать шесть "А"), оф. 407 (четырееста семь), место нахождения юридического лица: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Тургенева, д. 26А, оф. 407, в лице Генерального директора Шикина Евгений Игоревича, 29 мая 1980 года рождения, место рождения: гор. Хабаровск, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 08 04 295083, выданный Краснофлотским РОВД г. Хабаровска 14 апреля 2004 года, код подразделения 272-005, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. им. Лейтенанта Орлова С.В., д. 8, кв. 63, действующего на основании Устава и протокола внеочередного общего собрания учредителей от 25 июня 2018 года, именуемое "Продавец" с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЦИОПОЛИС"**, (ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РП") идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2721245917, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1202700002867, дата государственной регистрации: 14 февраля 2020 года, наименование регистрирующего органа: ИФНС по Центральному району гор. Хабаровска, код причины постановки на учет (КПП): 272101001, адрес юридического лица: 680000, ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ, ГОРОД ХАБАРОВСК, УЛИЦА ТУРГЕНЕВА, ДОМ 26А (двадцать шесть "А"), ОФИС 409 (четырееста девять), в лице Генерального директора Безверхова Андрея Викторовича, 03 июня 1980 года рождения, место рождения: гор. Находка Приморского края, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации 08 18 554659, выданный УМВД России по Хабаровскому краю 16 ноября 2018 года, код подразделения 270-001, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, д. 2, кв. 72, действующего на основании Устава и Решения №1 учредителя (единственного участника) об учреждении Общества от 22 января 2020 года, именуемое "Покупатель" с другой стороны,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. "Продавец" продает, а "Покупатель" покупает в собственность (далее по договору - право собственности) на условиях, изложенных в настоящем "Договоре" земельный участок, расположенный по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, общей площадью 19070 +/- 48 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под многоквартирный жилой дом, под существующие строения продовольственной базы, для размещения объектов, характерных для населенных пунктов, кадастровый номер 27:23:0050206:321 (далее по "Договору" - "Земельный участок").

Указанный "Земельный участок" принадлежит "Продавцу" по праву собственности на основании Соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности от 14.01.2020 г. №544, Соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности от 14.01.2020 г. № 545. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, о чем в ЕГРН 02.03.2020 года сделана запись регистрации № 27:23:0050206:321-27/020/2020-1, что подтверждается выпиской из ЕГРН. Кадастровая стоимость "Земельного участка" составляет 101506368 (сто один миллион пятьсот шестьдесят тысяч триста шестьдесят восемь) рублей 10 копеек.

2. Цена продаваемого "Земельного участка" (стоимость Договора) определена "Сторонами" (на основании соглашения "Сторон") в размере _____ С не облагается.

2.1. По соглашению Сторон, в силу закона в пользу Продавца на Земельный участок не возникает.

2.2. Оплата осуществляется собственными средствами Покупателя путем:

- перечисления денежных средств в размере _____ на расчетный счет Продавца № 40702810120000005369, открытый в Филиале _____ (ИНН _____ ОГРН _____) № 0800000000770, БИК 040813770), в течение 25 (Двадцати пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Земельный участок.

- перечисления денежных средств в размере _____ рублей на расчетный счет Продавца № 40702810120000005369, открытый в Филиале «Хабаровский» АО «Альфа-Банк» (К/С 30101810800000000770, БИК 040813770), в течение 35 (Тридцати пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Земельный участок.

Датой оплаты является дата списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

2.3. Цены, установленные "Договором", согласованы и утверждены сторонами и изменению не подлежат. "Сторонами" нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего "Договора", и в случае сокрытия ими подлинной цены "Земельного участка" и истинных намерений они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

Претензий по данному вопросу между "Сторонами" нет.

3. Право собственности на "Земельный участок" возникает у "Покупателя" по настоящему "Договору" с даты государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4. "Земельный участок" на дату подписания настоящего "Договора" "Продавцами" передан "Покупателям". Претензий по данному вопросу между "Сторонами" нет. Риск гибели или случайного повреждения Земельного участка по настоящему договору переходит к покупателю со дня подписания настоящего Договора. С даты передачи принявшая Сторона принимает на себя обязательства по содержанию принятой недвижимости.

5. "Продавец" явно и недвусмысленно заверяет, что на дату заключения настоящего договора:

5.1. на "Земельном участке" обременений (ограничений), установленных в соответствии с действующим законодательством (в том числе залог, арест) не имеется. "Земельный участок" освобожден от прав третьих лиц, не передан в аренду, найм, безвозмездное пользование, не состоит в судебном споре, не заключалось сделок, в результате которых могут возникнуть права третьих лиц на "Земельный участок".

5.2. Задолженностей по уплате налогов и иных платежей не имеется.

5.3. Данная сделка не является крупной, о чем имеется справка исх. № 06/10 от 06.10.2020 г., предоставленная Продавцом, с приложением бухгалтерского баланса.

5.4. В ЕГРН имеются сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия: Земельный участок частично расположен в _____ г. Хаба-

-ровск

границах зоны с реестровым номером 27:23-6.370 от 12.06.2019, вид/наименование: Охранная зона линии ВЛ-110 кВ отпайка ПС "Городская" от ВЛ-110 кВ "ТЭЦ-1-Ц-РЦ", тип: Охранная зона инженерных коммуникаций, дата решения: 24.02.2009, номер решения: 160, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство РФ.

6. Ответственность сторон:

6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

6.3. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 10 дней с даты возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

6.4. На момент заключения настоящего Договора какие бы то ни было строения на отчуждаемом земельном участке отсутствуют.

7. Содержание пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации "Недействительность мнимой и притворной сделок" о том, что притворная сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна, сторонам настоящего соглашения нотариусом разъяснено.

8. Сторонам настоящего договора нотариусом также разъяснено содержание пункта 3 и пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

9. Сторонам настоящего договора нотариусом разъяснено содержание статьи 431.2. Гражданского кодекса Российской Федерации "Заверения об обстоятельствах", согласно которой 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, или уплатить предусмотренную договором неустойку.

10. Существенных условий, способных повлечь расторжение "Договора", не имеется. "Стороны" заверяют, что они в дееспособности не ограничены, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять свои обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть настоящего "Договора" и обстоятельств его заключения, у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для них условиях, и настоящий "Договор" не является для них кабальной сделкой.

11. "Стороны" заверяют, что на момент заключения настоящего "Договора" в отношении них не возбуждено производство по делу о банкротстве, что также подтверждается отсутствием сведений в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве, являющимся открытым ресурсом и размещенном в сети Интернет по адресу: <https://bankrot.fedresurs.ru/>, а также что они не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физических лиц в течение ближайшего месяца, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании их банкротом как физических лиц, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротами.

12. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

12.1. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в Арбитражном суде Хабаровского края в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13. Последствия совершаемой сделки "Сторонам" известны, в том числе "Сторонам" известно о налогообложении дохода "Продавца", полученного в налогооблагаемый период от продажи недвижимого имущества, и о последствиях недействительности сделки.

14. Стороны пришли к соглашению, что заявление о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности Покупателя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю нотариус подает в течение одного рабочего дня с момента нотариального удостоверения настоящего договора.

15. Расходы по оплате государственной пошлины и расходам по услугам правового технического характера оплачивает Покупатель.

16. Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами обязательств или до расторжения договора.

17. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

18. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса нотариального округа город Хабаровск Хабаровского края Хабаровой Е.А. по адресу: город Хабаровск, улица Шевчука, дом 30Б, по экземпляру выдается обществу с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РАЦИОПОЛИС" в лице Безверхова Андрея Викторовича, обществу с ограниченной ответственностью "РАЦИОПОЛИС" в лице Шишкина Евгения Игоревича. Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям. Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст договора верно.

продавец в лице генерального директора ООО "РП", претензий к порядку и расчётам нет,

Шушаркин Евгений Александрович

покупатель в лице генерального директора ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РП"

Безверхов Андрей Викторович

Российская Федерация. Хабаровский край город Хабаровск
Шестого октября две тысячи двадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Хабаровой Еленой Александровной, нотариусом нотариального округа город Хабаровск Хабаровского края. Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников. Договор подписан в моем присутствии. Личности участников договора установлены, их дееспособность проверена. Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены. Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 27/133-п/27-2020-1-651.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 123000 руб. 00 коп.

Уплатено за оказание услуг правового и технического характера: 9400 руб. 00 коп.

Е.А.Хабарова

