

Договор купли-продажи

г. Псков

«22» августа 2022 г.

Акционерное общество специализированный застройщик «Псковжилстрой», далее именуемое «Продавец», в лице исполняющего обязанности генерального директора Овчинникова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний Энергокомплект МФ», далее именуемое «Покупатель», в лице Генерального директора Лишика Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с Договором Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель принять и оплатить незавершенным строительством объект с кадастровым номером: 60:18:0060201:5839, расположенный по адресу: Российская Федерация, Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», дер. Борисовичи, ул. Завеличенская, дом № 18, общей площадью: 9658,75 м² (далее по тексту - Объект), степень готовности – 10%.

1.2. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 09.02.2022 сделана запись регистрации № 60:18:0060201:5839-60/037/2022-1, Разрешение на строительство № 60-RU60518420-249-2018, выдано 07.06.2018 Администрацией Псковского района, Технический план объекта незавершенного строительства, выдан 06.02.2022г.

1.3. Одновременно с передачей права собственности на Объект Продавец передает Покупателю право собственности на земельный участок (далее по тексту - земельный участок), занятый Объектом, и обладающий следующими индивидуальными характеристиками: КН 60:18:0060201:3314, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь – 8 110,00 м², адрес: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», южнее д. Борисовичи.

Указанный Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании распоряжения Администрации Псковского района Псковской области от 14.08.2013 № 208-р о чем в Едином государственном реестре недвижимости 02.02.2018 г. сделана запись регистрации № 60:18:0060201:3314-60/001/2018-1.

Земельный участок и права на него не являются предметом судебных споров (требований).

Ограничение прав и обременение:

- залог в силу закона, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-8, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество);

- залог в силу закона, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2021-4, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Банк ВТБ (публичное акционерное общество);

- залог в силу закона, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-16, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное право «Сбербанк России»;

- залог в силу закона, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-18, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное право «Сбербанк России»;

- залог в силу закона, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2021-6, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Публичное акционерное право «Сбербанк России»;

- договор участия в долевом строительстве № 318/53/2021 от 27.12.2021 года, дата государственной регистрации: 28.12.2021, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2021-7;

- договор участия в долевом строительстве № 318/56/2021 от 24.12.2021 года, дата государственной регистрации: 28.12.2021, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2021-5;

- договор участия в долевом строительстве № 318/58/2021 от 21.12.2021 года, дата государственной регистрации: 27.12.2021, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2021-3;
- договор участия в долевом строительстве № 318/63/2022 от 20.01.2022 года, дата государственной регистрации: 25.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-15;
- договор участия в долевом строительстве № 318/64/2022 от 25.01.2022 года, дата государственной регистрации: 26.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-19;
- договор участия в долевом строительстве № 318/73/2022 от 10.01.2022 года, дата государственной регистрации: 14.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-10;
- договор участия в долевом строительстве № 318/77/2022 от 17.01.2022 года, дата государственной регистрации: 20.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-14;
- договор участия в долевом строительстве № 318/97/2022 от 25.01.2022 года, дата государственной регистрации: 26.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-17;
- договор участия в долевом строительстве № 318/102/2022 от 14.01.2022 года, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-13;
- договор участия в долевом строительстве № 318/112/2021 от 21.12.2021 года, дата государственной регистрации: 27.12.2021, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2021-2;
- договор участия в долевом строительстве № 318/117/2021 от 20.12.2021 года, дата государственной регистрации: 13.01.2022, номер государственной записи 60:18:0060201:3314-60/037/2022-9.

1.3.1. Сведения о частях земельного участка с КН: 60:18:0060201:3314

Учетный номер части	Площадь (м2)	Сведения ограничения в использовании или ограничения прав на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости
1	189	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, карта (план) объекта землеустройства № б/н от 25.09.2014, срок действия: 24.01.2018
2	63	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, текстовое и графическое описание зоны с особыми условиями использования территорий № б/н от 19.12.2017, срок действия: 24.05.2018
3	0	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, текстовое и графическое описание зоны с особыми условиями использования территорий № б/н от 23.10.2020, срок действия: 17.12.2018
4	189	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, описание местоположения границ № б/н от 15.04.2021, срок действия: 27.05.2021

1.4. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора незавершенный строительством объект и земельный участок не являются предметом судебного спора, не состоят под арестом.

2. Цена и порядок оплаты

2.1. Цена (стоимость) Объекта, предусмотренного п. 1.1 Договора, составляет 10 500 000 (Десять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% - 1 750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

2.2. Стоимость одновременно передаваемого в соответствии с п. 1.3 Договора Земельного участка составляет 40 100 000 (Сорок миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.3. Общая стоимость по Договору составляет 50 600 000 (Пятьдесят миллионов шестьсот тысяч) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% по операции, указанной в п. 2.1 настоящего договора - 1 750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Стоимость является окончательной и изменению не подлежит.

2.4. Оплата общей стоимости по Договору производится Покупателем в следующем порядке:

1 платеж - в срок до «29» августа 2022 года в сумме 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 8 Договора;

2 платеж - в срок до «09» сентября 2022 года в сумме 50 100 000 (Пятьдесят миллионов сто тысяч) рублей 00 копеек, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в п. 8 Договора.

3. Состояние недвижимого имущества и порядок его передачи

3.1. Настоящий договор одновременно является документом, подтверждающим приемку-передачу продаваемого Объекта и Земельного участка.

3.2. Стороны договорились, что в силу положений п. 5 ст. 488 ГК РФ Объект и Земельный участок не находятся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем своих обязательств по оплате.

3.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта и Земельного участка переходит на Покупателя со дня подписания настоящего Договора.

3.4. Право собственности на Объект и Земельный участок переходит к Покупателю после государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Стороны обязуются подать в уполномоченный орган документы для государственной регистрации перехода права собственности в течении пяти рабочих дней с момента подписания договора.

3.6. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

3.7. На Земельном участке имеются или будут иметься точки подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения согласно разработанной и утвержденной документации «Наружные сети в квартале № 1 комплексной жилой застройки в д. Борисовичи Псковского района Псковской области» с целью обеспечения следующих нагрузок (объемов потребления):

- водопотребление – 99,28 м³/сут;
- водоотведение – 81,00 м³/сут;
- отопление – 0,73977 Гкал/ч;
- расход газа – 33,45 м³/ч.

За подключение (техническое присоединение) в будущем Объекта к коммуникациям Покупатель уплачивает Продавцу любым из способов, указанных в пункте 2.4 настоящего Договора, плату в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, в том числе НДС 20%, а Продавец обязуется заключить с Покупателем договор о техническом присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения или обеспечить предоставление указанных в настоящем пункте Договора нагрузок (объемов потребления).

3.8. Продавец одновременно при подписании настоящего Договора передает Покупателю технические условия (за исключением технических условий на сети электроснабжения), всю проектную, разрешительную, техническую и иную документацию в количестве не менее 3х экземпляров, полученную Продавцом для целей осуществления строительства многоквартирного 9-ти этажного 5-ти секционного жилого дома № 6 (в соответствии с ППТ), расположенного по адресу: Псковская область, Псковский район, СП «Завеличенская волость», деревня Борисовичи,

земельный участок с КН 60:18:0060201:3314» на основании Разрешения на строительство № 60-RU60518420-249-2018, выданного Администрацией Псковского района 07.06.2018г.

3.9. Продавец полностью передает права и обязанности Застройщика на Покупателя по всем заключенным Договорам участия в долевом строительстве. Согласие Участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве на передачу прав и обязанностей Застройщика получено.

4. Ответственность сторон

4.1. Просрочка подачи в уполномоченный орган документов для государственной регистрации перехода права собственности является основанием для предъявления требования к виновной стороне об уплате пеней в размере 0,01 % от общей стоимости Договора за каждый день просрочки.

4.2. Если Покупатель задерживает платежи, предусмотренные п. 2.4 Договора, то Продавец вправе потребовать, а Покупатель в случае предъявления такого требования обязан будет уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1 % за каждый календарный день просрочки от неперечисленной в срок суммы.

5. Изменение и расторжение договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

5.2. В случае расторжения Договора стороны вправе требовать возврата того, что ими было исполнено по Договору. В частности, Продавец вправе требовать от Покупателя возврата переданного ему недвижимого имущества, а Покупатель - возврата уплаченных Продавцу денежных средств.

5.3. Продавец вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков Покупателю в следующих случаях:

5.3.1. нарушения срока внесения платежа Покупателем более чем на 2 (Два) месяца;

5.3.2. начало процедуры реорганизации, ликвидации, банкротства в отношении Покупателя;

5.4. Об одностороннем отказе от исполнения Договора Продавец письменно уведомляет Покупателя. Датой расторжения Договора будет считаться дата получения Покупателем соответствующего уведомления Продавца о расторжении Договора.

6. Разрешение споров

6.1. До предъявления иска, вытекающего из Договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - заинтересованная сторона), обязана направить другой стороне письменную претензию.

6.2. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой стороной норм законодательства и (или) условий Договора. К претензии необходимо приложить копии документов, подтверждающих изложенные в ней обстоятельства.

6.3. Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение десяти дней с момента получения претензии.

6.4. Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении двадцати дней со дня направления претензии.

6.5. Сторона, которая получила предложение другой стороны об изменении или о расторжении Договора, обязана его рассмотреть и дать письменный ответ в течение десяти дней с момента получения указанного предложения.

6.6. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются Арбитражным судом Псковской области в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Договор действует до определенного в нем момента надлежащего исполнения сторонами обязательств.

7.2. Если иное не предусмотрено законом, заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывает наступление гражданско-правовых последствий для другого лица, влекут наступление таких последствий с момента доставки соответствующего сообщения этому лицу или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

7.3. Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ), а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя.

Сообщения, доставленные по адресу, указанному в ЕГРЮЛ, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

7.4. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности Сторонам известны и понятны. Стороны заключают Договор добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или на крайне невыгодных для себя условиях, Договор не является для Сторон кабальной сделкой.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах: по одному для каждой из сторон и один для уполномоченного органа.

8. Адреса и реквизиты сторон

Продавец

АО СЗ «Псковжилстрой»
Адрес: 180000, г. Псков, ул. Карла Маркса,
д. 42
e-mail: main@pskovzhilstroj.ru
ИНН 6027154129 / КПП 603701001
ОГРН 114 602 700 0569
р/с 406 028 108 510 000 000 32
в Псковском отделении № 8630 ПАО
Сбербанк г. Псков
к/с 301 018 103 000 000 006 02
БИК 045805602

Исполняющий обязанности
генерального директора

М. П. /А.П. Овчинников /



Покупатель

ООО «ГК Энергокомплект МФ»
Юридический адрес: РФ, 142000,
Московская область, г. Домодедово,
мкр-н Северный, ул. Индустриальная,
строен.1.
Адрес для корреспонденции: 142000,
Московская область,
г. Домодедово, ул. Индустриальная,
строен.1., а/я 84
e-mail: buyalich@vikab.by
ОГРН 1145009017581
ИНН 5009096659 КПП 500901001
р/с 40702810240000003615
Банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

М. П. /Литчик А.В./



Прошито и пронумеровано и
скреплено подписью и печатью
_____ листов

577-1876
Генеральный директор

ООО "ГК Энергокомплект МФ"
ГК Энергокомплект МФ
Лишик А. В.

