

г. Тамбов

«31» мая 2017 г.

**Индивидуальный предприниматель Шатунов Николай Александрович** (29 сентября 1971 года рождения, пол мужской, место рождения пос. Судиславль Костромской области, гражданство РФ, паспорт серия 45 16 № 872405 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский 02.11.2016 г., к/п 770-111, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д. 22, кв. 273, ИНН 773707755140, ОГРНИП 317774600066411 (лист записи ЕГРИП выдан Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 10.02.2017 г.), именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»** (ОГРН 1146829004728, ИНН 6829102005, юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Чичерина, д. 44 «А», пом. 88, почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3), в лице Директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее по тексту – «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Продавец обязуется передать по акту приема-передачи в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующий земельный участок (далее по тексту - Участок):

— земельный участок площадью 3747 (Три тысячи семьсот сорок семь) кв. м, кадастровый номер 68:29:0208001:270, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома квартирного типа от 1 до 4 этажей, включая мансардный, расположен по адресу: г. Тамбов, ул. Советская.

1.2. Земельный участок кадастровый номер 68:29:0208001:270, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования — малоэтажные жилые дома квартирного типа от 1 до 4 этажей, включая мансардный, расположен по адресу: г. Тамбов, ул. Советская, принадлежит Продавцу на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25.04.2017 г., сделана запись регистрации 68:29:0208001:270-68/001/2017-3.

На момент подписания Договора отчуждаемый Участок со слов Продавца, несущего ответственность за нижеуказанные сведения, никому не продан, не заложен, в судебном споре и под запрещением (арестом) не состоит, не обременен правами и претензиями третьих лиц: сервитутами, правами найма, аренды, пожизненного пользования и т.п., о которых Стороны не могли не знать на момент подписания Договора.

## 2. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

2.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Участок в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора. Акт приема-передачи является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2. Продаваемый Участок на момент передачи его Покупателю должен находиться в нормальном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к соответствующему виду имущества. Фактическое состояние Участка указывается в Акте приема-передачи.

Покупатель информирован о возможности наличия под поверхностью земли остатков зданий, строений, сооружений, оборудования, материалов, вещей.

Покупатель подтверждает, что до заключения настоящего договора изучил качественное состояние Участка с целью определения возможности размещения и строительства на нем жилых домов и претензий к качеству участка не имеет.

Покупатель ознакомлен с полученными ООО «Строительная компания «Мегаполис» (ОГРН 1166820056094) и находящимися у нее материалами инженерных изысканий для

проектирования и строительства жилых домов на Участке, замечаний и возражений по ним не имеет.

2.3. Продавец подтверждает, что на момент подписания Договора на Участке отсутствуют как капитальные, так и временные здания, строения, сооружения, коммуникации.

2.4. Право собственности Покупателя на Участок возникает с момента государственной регистрации перехода права.

2.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Участок оплачивает Покупатель.

### 3. РАСЧЕТЫ.

3.1. Соглашением Сторон цена Участка, подлежащая уплате по Договору, составляет 23170000 (Двадцать три миллиона сто семьдесят тысяч) рублей.

3.2. Оплата цены Договора осуществляется Покупателем в следующем порядке:

платеж №1 — 10 000 000 (Десять миллионов) рублей — в течение июня 2017 г.;

платеж № 2 — 12 500 000 (Двенадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей — в течение июля 2017 г.;

платеж № 3 — 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей — в течение августа 2017 г.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что Участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, находится в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате. Продавец обязуется по получении оплаты по договору в полном объеме предпринять все необходимые действия для погашения записи об ипотеке в отношении Участка:

— не позднее пяти рабочих дней после получения оплаты по договору в полном объеме подать в Управление Росреестра по Тамбовской области заявление о погашении ипотеки в отношении Участка.

Покупатель информирован, что погашение записи об ипотеке производится на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя (п.1 ст. 25 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ).

3.4. Обязательства по оплате цены Договора считаются исполненными с момента зачисления суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

### 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Участок, указанный в п. 1.1 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора, с подписанием Сторонами Акта приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью Договора.

4.1.2. Передать Покупателю Участок свободным от прав и претензий третьих лиц.

4.1.3. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок, в том числе предоставить в орган государственной регистрации нотариальное согласие супруга на данную сделку купли-продажи.

4.1.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить договорную цену Участка в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.2. Принять по Акту приема-передачи Участок в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимое имущество в размере, установленном Налоговым кодексом РФ.

4.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором, в том числе с момента получения Участка ответственность за земельные и иные правонарушения, связанные с его использованием.

4.2.5. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Участок.

4.3. Покупатель вправе с момента фактической передачи ему Участка пользоваться им по

своему усмотрению способами, не нарушающими действующее законодательство РФ, и не приводящими к уменьшению его стоимости. С момента государственной регистрации перехода права собственности — осуществлять другие права собственника на использование, владение и распоряжение Участком, предусмотренные законодательством.

### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по настоящему Договору обязательств в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки, а так же неустойку.

5.3. При нарушении Покупателем сроков оплаты по Договору, он обязан уплатить Продавцу неустойку в размере 0,5 (ноль целых пять десятых) процента от суммы задолженности за каждый день просрочки.

### 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств; стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действия объективных внешних факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. Наступление обстоятельств непреодолимой силы доказывается соответствующими документами.

6.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 15 (Пятнадцати) дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев. Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

### 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Стороны договорились разрешать все спорные вопросы, которые могут возникнуть в процессе исполнения Договора, путем переговоров.

7.2. Если Стороны не смогут прийти к соглашению, то все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Тамбовской области.

### 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями.

8.2. Уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых настоящим Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве адреса местонахождения, либо вручаются под расписку уполномоченному представителю Стороны. Иная корреспонденция может направляться по почте, электронной почте, по телексу и/или телефаксу.

В случае изменения адреса местонахождения Сторона обязана направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

Изменение организационно-правовой формы или реорганизация Сторон не является основанием для расторжения настоящего Договора, а также изменения его условий и порядка исполнения. В этом случае права и обязанности Сторон переходят к их правопреемникам.

8.3. Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении настоящего Договора, не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора.

Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами, составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру - для каждой из Сторон и для государственного регистрационного органа.

8.4. Стороны соглашаются, что за исключением сведений, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации не могут составлять коммерческую тайну юридического лица, содержание настоящего Договора, а также все документы, переданные Сторонами друг другу в связи с Договором, считаются конфиденциальными и относятся к коммерческой тайне Покупателя и Продавца, которая не подлежит разглашению без письменного согласия Сторон.

## 9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### «Продавец»:

Индивидуальный предприниматель  
Шатунов Николай Александрович  
паспорт 45 16 № 872405 выдан Отделением  
УФМС России по г. Москве по району  
Рязанский 02.11.2016 г. к/п 770 -111  
адрес: г.Москва, ул.Саратовская, д.22, кв.273  
ИНН 773707755140  
ОГРНИП 317774600066411  
р/с 40802810600040000008  
ООО МИБ «ДАЛЕНА» г. Москва  
к/с 30101810845250000371  
БИК 044525371

### «Покупатель»:

Общество с ограниченной ответственностью  
«СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ  
«КВАРТАЛ»  
юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул.  
Чичерина, д. 44 «А», пом.88  
почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул.  
Свободная, д. 16 «Б», офис 3  
ОГРН 1146829004728 ИНН 6829102005  
р/с 40702810711410006930 в филиале №3652  
ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж  
к/с 30101810100000000738  
БИК 042007738

Директор ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»

Шатунов Н.А.



Дорожкин А.И.

5

**Акт приема-передачи  
к договору купли-продажи земельного участка**

г. Тамбов

«31» мая 2017 г.

**Индивидуальный предприниматель Шатунов Николай Александрович** (29 сентября 1971 года рождения, пол мужской, место рождения пос. Судиславль Костромской области, гражданство РФ, паспорт серия 45 16 № 872405 выдан Отделением УФМС России по гор. Москве по району Рязанский 02.11.2016 г., к/п 770-111, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д. 22, кв. 273, ИНН 773707755140, ОГРНИП 317774600066411 (лист записи ЕГРИП выдан Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве 10.02.2017 г.), именуемый в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»** (ОГРН 1146829004728, ИНН 6829102005, юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Чичерина, д. 44 «А», пом. 88, почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул. Свободная, д. 16 «Б», офис 3), в лице Директора Дорожкина Альберта Игоревича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с договором купли-продажи № 1 от «31» мая 2017 г. «Продавец» передал, а «Покупатель» после произведенного осмотра принял земельный участок площадью 3747 (Три тысячи семьсот сорок семь) кв. м, кадастровый номер 68:29:0208001:270, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: малоэтажные жилые дома квартирного типа от 1 до 4 этажей, включая мансардный, расположен по адресу: г. Тамбов, ул. Советская (запись регистрации 68:29:0208001:270-68/001/2017-3 от 25.04.2017 г.).
2. «Покупатель» осмотрел земельный участок, произвел на нем все необходимые исследования, претензий к его состоянию не имеет, подтверждает возможность его использования в соответствии с установленным видом разрешенного использования.
3. Стороны подтверждают, что на момент подписания настоящего акта на участке отсутствуют как капитальные, так и временные здания, строения, сооружения, коммуникации. Границы участка вынесены в натуру путем установки штырей на поворотных точках, с момента передачи участка их сохранность обеспечивает «Покупатель».
4. Настоящий акт является подтверждением отсутствия претензий «Покупателя» в отношении состояния принятого им земельного участка.
5. Настоящий акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для государственного регистрационного органа.

**РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**«Продавец»:**

Индивидуальный предприниматель  
Шатунов Николай Александрович  
паспорт 45 16 № 872405 выдан  
Отделением УФМС России по г. Москве по  
району Рязанский 02.11.2016 г. к/п 770 -111  
адрес: г. Москва, ул. Саратовская, д. 22, кв. 273  
ИНН 773707755140  
ОГРНИП 317774600066411

**«Покупатель»:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»  
юридический адрес: 392027, г. Тамбов, ул.  
Чичерина, д. 44 «А», пом. 88  
почтовый адрес: 392027, г. Тамбов, ул.  
Свободная, д. 16 «Б», офис 3  
ОГРН 1146829004728 ИНН 6829102005  
р/с 40702810711410006930 в филиале №3652  
ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж  
к/с 30101810100000000738  
БИК 042007738

Директор ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ «КВАРТАЛ»



Шатунов Н.А.



Дорожкин А.И.

