

Договор купли-продажи недвижимого имущества

г. Краснодар

«16» ИЮЛЯ 2021 г.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Индустриальный парк «Южный», ОГРН 1195081065090, ИНН 5024198990 в лице генерального директора Язовцева Н.А., именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания инвестиционных фондов «Профит» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Профит инвестиционный», 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, в лице Генерального директора Шишкина Артема Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Продавец продал, а Покупатель купил следующее недвижимое имущество:

- **земельный участок площадью 369 225 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020551:469,** категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: **Московская область, д Бяконтово, Российская Федерация, городской округ Подольск.**

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2020 г., сделана запись регистрации № 50:27:0020551:469-50/215/2020-1

- **земельный участок площадью 187 084 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020551:471,** категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: **Московская область, д Бяконтово, Российская Федерация, городской округ Подольск.**

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2020 г., сделана запись регистрации № 50:27:0020551:471-50/215/2020-1.

- **земельный участок площадью 118 526 кв.м., кадастровый номер 50:27:0020551:470,** категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: **Московская область, д Бяконтово, Российская Федерация, городской округ Подольск.**

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 18.12.2020 г., сделана запись регистрации № 50:27:0020551:470-50/215/2020-1.

1.2. На отчуждаемых земельных участках какие-либо здания, сооружения, строения отсутствуют.

1.4. Продавец подтверждает, что им соблюдены положения п. 2 ст. 8 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Общая стоимость указанного в п. 1.1. недвижимого имущества по соглашению сторон составляет **14 247 517 (четырнадцать миллионов двести сорок семь тысяч пятьсот семнадцать) рублей 57 копеек НДС не предусмотрен, из которых:**

- **земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020551:469** – продается за 8 986 509 (восемь миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысячи пятьсот девять) рублей 27 копеек;

- **земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020551:471** – продается за 4 553 408 (четыре миллиона пятьсот пятьдесят три тысячи четыреста восемь) рублей 08 копеек;

- **земельный участок с кадастровым номером 50:27:0020551:470** – продается за 707 600 (семьсот семь тысяч шестьсот) рублей 22 копейки.

2.2. Указанная в п. 2.1. настоящего договора стоимость земельных участков установлена соглашением сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. Сумма денежных средств, указанная в п. 2.1. настоящего договора, оплачивается Покупателем за счет собственных денежных средств в течении 30 (тридцати) дней после государственной регистрации перехода права собственности любым незапрещенным в Российской Федерации способом.

Сумма денежных средств, указанная в п. 2.1. Договора, может быть оплачена посредством банковского аккредитива, условием раскрытия которого является факт предоставления Продавцом настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество указанное в п. 1.1. настоящего договора на Покупателя.

В соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимое имущество, указанное в п. 1.1. настоящего договора, не признается сторонами, находящимся в залоге у Продавца до момента его полной оплаты.

3. ПЕРЕДАЧА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

3.1. Покупатель удовлетворен качественным состоянием недвижимого имущества, указанного в п.1.1 настоящего договора, установленным путем внешнего осмотра перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил Продавец.

Покупатель подтверждает, что он ознакомлен с техническими и правовыми характеристиками недвижимого имущества, указанного в п. 1.1. настоящего договора, с правовой документацией недвижимого имущества, действующими градостроительными регламентами и документами о планировании в отношении указанного недвижимого имущества.

Покупатель подтверждает, что земельные участки указанные в п. 1.1. настоящего договора полностью соответствуют условиям договора, удовлетворяют намерениям Покупателя и полностью пригодны для использования их по назначению.

3.2. Настоящий договор является документом, подтверждающим передачу земельных участков и переход права собственности к Покупателю без каких – либо иных документов, кроме настоящего договора. Фактическая передача продаваемых земельных участков осуществляется в день подписания настоящего договора. Претензий к качеству приобретаемой недвижимости Покупатель не имеет.

3.3. До подписания договора, указанная в п.1.1 настоящего договора, недвижимость, никому не продана, не подарена, не заложена, не обременена правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

3.4. Участники договора подтверждают, что они в дееспособности не ограничены; под опекой, попечительством, а также патронажем не состоят; не находятся в состоянии алкогольного, токсического, наркотического опьянения, по состоянию здоровья могут самостоятельно защищать свои права и исполнять обязанности; не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершать настоящую сделку, на крайне невыгодных для них условиях.

Покупатель подтверждает, что он действует в рамках предоставленных ему полномочий, им получены все необходимые согласования и одобрения.

3.5. Вынос границ земельных участков в натуре выполняется только на основании кадастровой выписки согласно сведениям из государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Ответственность за точность границ земельных участков в натуре и соответствие этих границ координатам лежит на Покупателе.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Споры, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего договора, Стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, уточнением условий договора, составлением дополнений и изменений к настоящему договору.

4.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации перехода права собственности, а также несет риск последствий применения пострадавшей стороной правил, предусмотренных ст.551 ГК РФ.

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

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

5.1. Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом настоящего договора, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Расходы по государственной регистрации перехода права оплачивает Покупатель.

5.2. Настоящий договор, может быть, расторгнут в установленном законодательством порядке.

5.3.С содержанием ст.131, 161-165, 167, 209, 218, 223, 260, 261, 314, 433, 549-558 ГК РФ, ст.34-35 СК РФ, стороны ознакомлены.

5.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранятся в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю, и по экземпляру находится у каждой из сторон договора.

6. ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

ООО «Индустриальный парк «Южный»

Юридический адрес: 143421, Московская область, г. Красногорск, пос. Ильинское-Усово, пр. Александра

Невского, д. 1, каб. 5, этаж 1

ОГРН 1195081065090

ИНН 5024198990, КПП 502401001

Банковские реквизиты:

Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк

БИК 040349602

к/с № 30101810100000000602

р/с № 40702810330000005089

Генеральный директор _____

Н.А. Язовцев



ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания инвестиционных фондов «Профит» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Профит инвестиционный»

350066, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, дом № 10, помещение №16-27

ИНН 2312275445 КПП 231201001 ОГРН 1182375080766

р/с 40701810130000000337 в Краснодарском отделении №8619 ПАО Сбербанк

к/с 30101810100000000602

БИК 040349602

Генеральный директор _____

Шипкин



Пронумеровано, пронумеровано и скреплено
3 (три) листа

ПРОДАВЕЦ:
ООО «Индустриальный
парк «Южный»



Язовцев Н.А.

ПОКУПАТЕЛЬ:
ООО УКИФ «Профит» Д.У.
ЗПИФ комбинированный
«Профит инвестиционный»

Генеральный директор



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 16.07.2021 г.

г. Краснодар

«06» сентября 2021 г.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «Индустриальный парк «Южный», ОГРН 1195081065090, ИНН 5024198990 в лице генерального директора Язовцева Н.А., именуемый в дальнейшем «ПРОДАВЕЦ», и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания инвестиционных фондов «Профит» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Профит инвестиционный», 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, в лице Генерального директора Шишкина Артема Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору купли-продажи недвижимого имущества от 16.07.2021 г. договор о нижеследующем:

1. Стороны пришли к обоюдному соглашению дополнить редакцию Договора купли-продажи недвижимого имущества от 16.07.2021 г. (далее - Договор) пунктом 1.3. в следующей редакции:

«1.3. Покупатель подписанием настоящего договора уведомлен об имеющихся ограничениях прав, предусмотренных статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, на земельные участки, указанные в п. 1.1. настоящего договора.

Земельные участки полностью расположены в границах зоны с особыми условиями использования территорий, а именно: 50:27-6.38 зона с особыми условиями использования территорий – Приаэродромная зона аэродрома Москва (Домодедово). Покупатель обязуется использовать земельные участки в соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны», а именно согласовывать размещение объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством».

2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и действующим законодательством РФ.

3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено и подписано Сторонами в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для регистрирующего органа, второй экземпляр – для Покупателя, третий экземпляр – для Продавца.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с даты подписания его Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ:

ООО «Индустриальный парк «Южный»

Генеральный директор _____

Н.А. Язовцев



ПОКУПАТЕЛЬ:

ООО УКИФ «Профит» (Д.У.) ЗПИФ комбинированным «Профит инвестиционный»

Генеральный директор _____

А.А. Шишкин





Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Произведена государственная регистрация
Права собственности

Дата регистрации 16.09.2021

Номер регистрации 50:27:0020551:470-50/143/2021-3

Государственный регистратор прав Минасян С.С.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Произведена государственная регистрация
Права собственности

Дата регистрации 16.09.2021

Номер регистрации 50:27:0020551:469-50/143/2021-3

Государственный регистратор прав Минасян С.С.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Произведена государственная регистрация
Права собственности

Дата регистрации 16.09.2021

Номер регистрации 50:27:0020551:471-50/143/2021-3

Государственный регистратор прав Минасян С.С.
(подпись, М.П.) (Ф.И.О.)