

ДОГОВОР № АИ/4
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

г. Челябинск

«15» ноября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМИНИР» в лице Генерального директора Хидиятуллиной Светланы Хамитовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «АвенюИнвест», в лице директора Челмакиной Екатерины Дмитриевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает в собственность и оплачивает следующее недвижимое имущество (именуемое в дальнейшем – Земельные участки):

1.1.1. Земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202003:3031, площадью – 3772 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Западный. Участок находится примерно в 1190 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Сосновский. Категория земель: Земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Земельный участок принадлежит Владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОМИНИР" на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № ЭкС/7 от 29.05.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.06.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/019-74/019/046/2015-181/2.

1.1.2. Земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202003:3034, площадью – 4028 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Западный. Участок находится примерно в 1190 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Сосновский. Категория земель: Земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Земельный участок принадлежит Владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОМИНИР" на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № ЭкС/7 от 29.05.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.06.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/019-74/019/046/2015-185/2.

1.1.3. Земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202003:3037, общей площадью – 4686 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Западный. Участок находится примерно в 1190 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Сосновский. Категория земель: Земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Земельный участок принадлежит Владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОМИНИР" на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № ЭкС/7 от 29.05.2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.06.2015 г. сделана запись регистрации № 74-74/019-74/019/046/2015-186/2.

1.2. Датой перехода права собственности на Земельные участки от Владельцев инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОМИНИР" к Покупателю является дата его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, составляет 90 798 000 (Девяносто миллионов семьсот девяносто восемь тысяч) рублей, НДС не предусмотрен.

2.1.1. Цена Земельного участка, указанного в п. 1.1.1. настоящего договора, составляет 29 865 000 (Двадцать девять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

2.1.2. Цена Земельного участка, указанного в п. 1.1.2. настоящего договора, составляет 31 141 000 (Тридцать один миллион сто сорок одна тысяча) рублей.

2.1.3.

(Два

2.2

наст

догс

собс

2.3.

дос

До

2.4

и д

2.5

оп

3.

с

з

у

д

и

л

2.1.3. Цена Земельного участка, указанного в п. 1.1.3. настоящего договора, составляет 29 792 000 (Двадцать девять миллионов семьсот девяносто две тысячи) рублей.

2.2. Покупатель обязуется оплатить стоимость Земельных участков, указанную в п. 2.1. настоящего Договора путем перечисления денежных средств на счет Продавца, указанный в настоящем договоре, в срок не позднее 31.01.2018 года, но не ранее государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки.

2.3. Стоимость земельных участков по настоящему Договору может быть оплачена Покупателем досрочно. Стороны вправе осуществить зачет взаимных требований в счет оплаты по настоящему Договору.

2.4. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ с момента передачи недвижимого имущества Покупателю и до его полной оплаты цены договора Земельные участки не будут находиться в залоге у Продавца.

2.5. Стоимость недвижимого имущества, указанная в п. 2.1. Договора, и порядок его оплаты, определенный Сторонами в разделе 2 Договора, является для Сторон существенным условием.

3. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Земельные участки свободны от любых прав третьих лиц, вещных и/или обязательственных, в споре, под арестом или запрещением не состоят, не заложены, не являются предметом судебных разбирательств и/или исполнительного производства, какими-либо иными обязательствами не обременены, за исключением доверительного управления в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор», которое прекращается в дату государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Покупателю. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Земельные участки никому не проданы, не подарены, не переданы в качестве вклада в уставный капитал иных организаций.

3.2. Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ДОМИНИР" являются единственными собственниками Земельных участков.

3.3. Земельные участки предназначены под застройку жилыми и нежилыми строениями. На Земельных участках не допускается строительство объектов промышленного и/или складского назначения, мастерских и т.п., хранение ядовитых и/или иных опасных веществ, а также совершение иных действий, ухудшающих состояние Земельных участков.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

4.1. Продавец передаёт Земельные участки Покупателю по Акту приема-передачи в день подписания настоящего Договора.

4.2. Риск случайной гибели Земельных участков и бремя их содержания несет Покупатель с момента подписания Акта приема-передачи Сторонами или их уполномоченными представителями.

4.3. Обязательство Продавца передать Земельные участки Покупателю считается исполненным после подписания Акта приема-передачи Сторонами или их уполномоченными представителями.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Покупатель обязан:

5.1.1. Оплатить стоимость Земельных участков в размере, порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора;

5.1.2. Принять Земельные участки по Акту приема-передачи в соответствии с п. 4.1 настоящего договора;

5.1.3. Использовать Земельные участки в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

5.2. Продавец обязан:

5.2.1. Передать Покупателю Земельные участки по Акту приёма-передачи в соответствии с п. 4.1. настоящего договора;

5.2.2. Передать Покупателю Земельные участки свободные от любых прав и претензий со стороны третьих лиц;

5.2.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельные участки.

5.3. Стороны обязуются в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения Договора предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на Земельные участки к Покупателю.

6. ГАРАНТИИ И ЗАЯВЛЕНИЯ СТОРОН

Настоящим Стороны подтверждают, что договор ими прочитан, смысл договора в целом и отдельных его частей сторонам ясен и понятен. Содержание ст. 209 (содержание права собственности), 210 (обязанность передать товар свободным от прав третьих лиц), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости) и 557 (последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества) ГК РФ сторонам понятно.

Покупатель подтверждает, что получил и проверил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию о всех существенных характеристиках Земельных участков, включая, но не ограничиваясь информацией о площади, границах, обременениях, категории и разрешенном использовании Земельных участков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неполучения Продавцом денежных средств, указанных в п. 2.1. Договора в срок по 31.01.2018 г. включительно, ПРОДАВЕЦ вправе по своему выбору требовать от Покупателя:

- уплаты неустойки в размере 0,02 % (ноль целых два сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки;
- расторжения договора в установленном законом порядке, а также уплаты штрафа в размере 5 % (пять процентов) от цены Земельных участков, указанной в п. 2.1 Договора;
- расторжения договора в установленном законом порядке, а также уплаты неустойки в размере 0,02 % (ноль целых два сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.2. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.



8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обязательства, договоры, предварительные договоры или соглашения, или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами либо в устной, либо в письменной форме до заключения настоящего Договора.

8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в архиве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, один - выдается Продавцу, один - выдается Покупателю.

8.3. Во всем ином, что не оговорено в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

9. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ: ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМИНИР»	ПОКУПАТЕЛЬ: ООО "АвенюИнвест"
Российская Федерация, 454004, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная 76, нежилое помещение № 4 ИНН 7447136484 КПП 745301001 ОГРН 1087447011497 Р/с: 4070 181 097 200 000 0090 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк России БИК 047501602 К/с: 30101810700000000602 Адрес электронной почты: info@am-pifagor.ru www.am-pifagor.ru	Россия, 454084, Челябинская обл., г. Челябинск, Каслинская, 5, корп. 3, оф. 206 ИНН/КПП: 7447274389/744701001 ОГРН: 1177456063180 Р/с: 40702810007250009516 в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» Г. ЧЕЛЯБИНСК БИК: 047501711 К/с: 30101810400000000711 Адрес электронной почты: ecosity74@outlook.com
Генеральный директор  Хидиятуллина С.Х.	Директор  Чепмакина Е.Д.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Челябинск

«15» ноября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПИФагор» У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМИНИР» в лице генерального директора Хидиятуллиной Светланы Хамитовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны,
и Общество с ограниченной ответственностью «АвенюИнвест», в лице директора Челмакиной Екатерины Дмитриевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

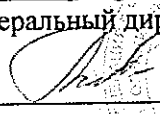

Во исполнение Договора № АИ/4 купли-продажи Земельных участков от «15» ноября 2017 г. Продавец передает, а Покупатель принимает в собственность следующее недвижимое имущество:

1. Земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202003:3031, площадью – 3772 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Западный. Участок находится примерно в 1190 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Сосновский. Категория земель: Земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
2. Земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202003:3034, площадью – 4028 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Западный. Участок находится примерно в 1190 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Сосновский. Категория земель: Земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.
3. Земельный участок с кадастровым номером 74:19:1202003:3037, общей площадью – 4686 кв.м., местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир п. Западный. Участок находится примерно в 1190 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Челябинская область, р-н Сосновский. Категория земель: Земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

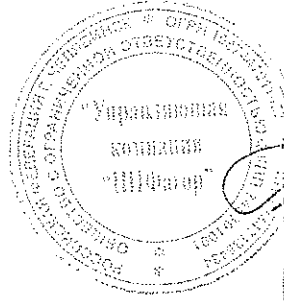
Продавец передал Покупателю Земельные участки в соответствии с условиями Договора в состоянии пригодном для их дальнейшего использования по назначению.

На момент подписания акта приема-передачи Покупатель ознакомлен с состоянием Земельных участков и никаких претензий к Продавцу по состоянию, месторасположению Земельных участков не имеет.

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ: ООО «УК «ПИФагор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ДОМИНИР»	ПОКУПАТЕЛЬ: ООО "АвенюИнвест"
<p>Российская Федерация, 454004, г. Челябинск, ул. Университетская Набережная 76, нежилое помещение № 4 ИНН 7447136484 КПП 745301001 ОГРН 1087447011497 Р/с: 4070 181 097 200 000 0090 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк России БИК 047501602 К/с: 30101810700000000602 Адрес электронной почты: info@am-pifagor.ru www.am-pifagor.ru Генеральный директор</p> <p style="text-align: right;"> Хидиятуллина С.Х.</p>	<p>Россия, 454084, Челябинская обл., г. Челябинск, Каслинская, 5, корп. 3, оф. 206 ИНН/КПП: 7447274389/744701001 ОГРН: 1177456063180 Р/с: 40702810007250009516 в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК» Г. ЧЕЛЯБИНСК БИК: 047501711 К/с: 30101810400000000711 Адрес электронной почты: ecosity74@outlook.com</p> <p style="text-align: center;">Директор</p> <p style="text-align: right;"> Челмакина Е.Д.</p> <p style="text-align: center;">«АвенюИнвест»</p>

прошито,
пронумеровано,
скреплено печатью
на 4 четырех
листах



Управление
кадастр
Произведена
Дата регистра
Номер регис
Государстве
Регистратор
Управлен
кад:
Произвед
Дата реги
Номер ре
Государ
Регистр

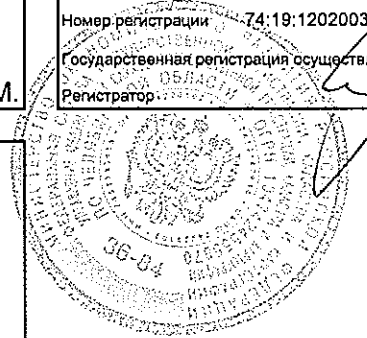
пронумеровано,
скреплено печатью
на 4 листах

Федеральная служба государственной регистрации
кадастра и картографии
Челябинская область
Инвест

Управление Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Челябинской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 20 ноября 2017 г.
Номер регистрации 74:19:1202003:3031 - 74/001 /2017- 3
Государственная регистрация осуществлена
Регистратор Котельникова Е.М.

Управление Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Челябинской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 20 ноября 2017 г.
Номер регистрации 74:19:1202003:3037 - 74/001 /2017- 3
Государственная регистрация осуществлена
Регистратор Котельникова Е.М.

Управление Федеральной службы государственной регистрации
кадастра и картографии по Челябинской области
Произведена государственная регистрация права собственности
Дата регистрации 20 ноября 2017 г.
Номер регистрации 74:19:1202003:3034 - 74/001 /2017-3
Государственная регистрация осуществлена
Регистратор Котельникова Е.М.



Скреплено
гербовой печатью
на 5 листах
Государственный
регистрационный
Котельникова Е.М.

