

# Договор купли-продажи нежилого недвижимого имущества и земельного участка № \_\_\_/22

г. Владивосток

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Акционерное общество «Дальсвязьстрой»**, далее именуемое "Продавец", в лице Генерального директора Никитина Владимира Валентиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **гр. Агафонов Валерий Валерьевич**, далее именуемый "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий договор купли-продажи производственной базы, включающей в себя объекты недвижимости, указанные в настоящем Договоре и права на земельный участок (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет договора, условия оплаты

1.1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить следующее недвижимое имущество:

- Объект №1

Нежилое здание

Наименование: **Здание-контора прорабского участка с пристройками**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040007:655

Общая площадь: 162,0 кв. м.

Этажность: 2

Материал стен: кирпич

Год ввода в эксплуатацию: 1966

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер А, А1, А2.

- Объект №2

Нежилое здание

Наименование: **Здание-котельная с пристройками**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1046

Общая площадь: 924,9 кв.м.

Этажность: 3

Материал стен: кирпич

Год ввода в эксплуатацию: 1989

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер Б, Б1, Б2

- Объект №3

Нежилое здание

Наименование: **Здание-гараж № 3**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1047

Общая площадь: 380,8 кв.м.

Этажность: 1

Материал стен: бетонное

Год ввода в эксплуатацию: 1989

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер В

- Объект №4

Нежилое здание

Наименование: **Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1048

Общая площадь: 295,8 кв.м.

Этажность: 1

Материал стен: кирпич

Год ввода в эксплуатацию: 1966

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер Г, Г1

- Объект №5

Нежилое здание

Наименование: **Здание-материальный склад**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1049

Общая площадь: 513 кв.м.

Этажность: 1

Материал стен: кирпичное

Год ввода в эксплуатацию: 1968

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер Д

- Объект №6

Нежилое здание

Наименование: **Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1050

Общая площадь: 308,3 кв.м.

Этажность: 1

Материал стен: кирпичное

Год ввода в эксплуатацию: 1971

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер Е, Е1, Е2

- Объект №7

Нежилое здание

Наименование: **Здание-учебный комбинат**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1051

Общая площадь: 164,6 кв.м.

Этажность: 2

Материал стен: монолит

Год ввода в эксплуатацию: 1970

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер Ж

- Объект №8

Нежилое здание

Наименование: **Здание-гараж для стоянки автомашин**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:1052

Общая площадь: 577,10 кв. м.

Этажность: 1

Материал стен: кирпич

Год ввода в эксплуатацию: 1975

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер З

- Объект №9

Нежилое здание

Наименование: **Здание-склад**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:2442

Общая площадь: 126,6 кв.м.

Этажность: 1

Материал стен: кирпич

Год ввода в эксплуатацию: 2013

Иные индивидуальные характеристики объекта: литер И

- Объект №10

Наименование: **Земельный участок, на котором находятся вышеуказанные объекты**

Адрес (местоположение): г. Владивосток, ул. Днепровская, д.40а

Кадастровый номер: 25:28:040012:3006

Общая площадь: 18670 +/-48

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы.

1.1.2. Объект №1 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №2 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №3 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №4 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №5 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №6 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №7 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №8 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №9 должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

Объект №10 Земельный участок должен быть передан Покупателю в срок 31.10.2022.

1.1.3. Стороны обязуются подать в компетентный орган документы для государственной регистрации перехода права собственности в течение 15 дней с момента передачи имущества.

1.1.4. Цена продаваемых объектов недвижимости составляет 70 000 000 (семьдесят миллионов) рублей:

Цена Объекта №1 составляет 1 900 000 (один миллион девятьсот тысяч) рублей.

Цена Объекта №2 составляет 6 200 000 (шесть миллионов двести тысяч) рублей.

Цена Объекта №3 составляет 4 200 000 (четыре миллиона двести тысяч) рублей.

Цена Объекта №4 составляет 3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей.

Цена Объекта №5 составляет 3 800 000 (три миллиона восемьсот тысяч) рублей.

Цена Объекта №6 составляет 3 600 000 (три миллиона шестьсот тысяч) рублей.

Цена Объекта №7 составляет 1 100 000 (один миллион сто тысяч) рублей.

Цена Объекта №8 составляет 5 500 000 (пять миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Цена Объекта №9 составляет 1 400 000 (один миллион четыреста тысяч) рублей.

Цена Объекта №10 составляет 38 700 000 (тридцать восемь миллионов семьсот тысяч) рублей.

Цена объектов установлена без НДС в связи с тем, что Продавец применяет УСН.

Оплата цены продаваемых объектов производится в порядке, предусмотренном п.1.1.5. Договора.

1.1.5. Покупатель на дату подписания настоящего договора выплатил Продавцу аванс в размере 7 000 000 (семь миллионов) рублей, что подтверждается платежным поручением № 50 от 20.04.2022.

В течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего договора Покупатель перечисляет Продавцу в безналичном порядке 23 000 000 (двадцать три миллиона) рублей. Документы на регистрацию перехода права собственности Стороны подают после поступления указанной суммы на счет Продавца и после передачи Покупателю проданных объектов недвижимости.

Оставшуюся сумму в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей Покупатель обязуется оплачивать в рассрочку в безналичном порядке ежемесячно в течение 12 месяцев не позднее 10 числа текущего месяца, а именно одиннадцать платежей равными суммами по 3 300 000 (три миллиона триста тысяч) рублей и двенадцатый платеж в сумме 3 700 000 (три миллиона семьсот тысяч) рублей. Первый платеж в сумме 3 300 000 (три миллиона триста тысяч) рублей подлежит выплате до 10 числа месяца, следующего за месяцем, в котором подписан настоящий договор.

Продавец вправе по собственному усмотрению производить распределение поступивших платежей в счет оплаты проданных объектов недвижимости несмотря на то, что назначение платежа может быть указано Покупателем в платежном поручении.

1.1.6. Переход права собственности подлежит регистрации после подписания Сторонами настоящего договора и акта приема-передачи объектов недвижимости от Продавца к Покупателю. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности, несет Покупатель.

Передача земельного участка от Продавца Покупателю оформляется актом приема-передачи. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи земельного участка, такой акт приема-передачи становится неотъемлемой частью настоящего договора.

На дату подписания настоящего Договора Покупатель ознакомлен с составом, основными характеристиками продаваемых объектов недвижимости, их состоянием, условиями использования и эксплуатации, замечаний нет.

Недвижимое имущество передается по акту приема-передачи, содержащему сведения о его состоянии.

Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента передачи по акту приема-передачи.

1.1.7. В связи с предоставлением рассрочки в оплате стоимости продаваемого недвижимого имущества на все объекты недвижимости накладывается запись об ипотеке в порядке ст. 488 ГК РФ. При этом по соглашению сторон запись об ипотеке снимается только после оплаты всей цены проданных объектов несмотря на то, что Покупателем в течение периода действия рассрочки могут быть выплачены денежные средства за один из проданных объектов.

1.1.8. Продавец обязуется передать Покупателю имущество, не обремененное правами третьих лиц на момент передачи, кроме обязательств аренды, о которых Покупателю известно.

На момент подписания настоящего предварительного Договора Покупателю известно о наличии спора, рассмотренного Арбитражным судом Приморского края (дело №А51-14582/2020) по иску АО «Дальсвязьстрой» к Администрации города Владивостока о признании права собственности АО «Дальсвязьстрой» на самовольно реконструированный объект недвижимого имущества: 3-х этажное административное здание, назначение: нежилое, общей площадью 924,9 кв.м, расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепроvская, д.40А, в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:040012:122.

Покупателю также известно, что площади продаваемых объектов, их кадастровые номера могут изменяться за период до подписания акта приема-передачи, что в дальнейшем будет являться основанием для подписания соглашения о внесении изменений в настоящий договор.

1.1.9. Покупатель вправе требовать возмещения только реального ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

1.1.10. В случае нарушения обязательств по оплате стоимости проданного имущества Продавец вправе потребовать от Покупателя уплаты неустойки в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа до момента полного исполнения обязательства, начиная с 15-го дня просрочки исполнения обязательства.

## **2. Ответственность сторон**

2.1. Взыскание неустойки с Продавца.

2.1.1. В случае если Продавец уклоняется от передачи проданных объектов по акту приема-передачи, Покупатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере 100 000 рублей.

2.1.2. Убытки Покупателя, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением Продавцом договорных обязательств, возмещаются только в части, не покрытой неустойкой или штрафом.

2.2. В случае если Покупатель уклоняется от принятия по акту приема-передачи проданных объектов Продавец вправе потребовать уплаты штрафа в размере 100 000 рублей.

2.3. Ограничение убытков.

2.3.1. Покупатель вправе требовать возмещения только реального ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

2.3.2. Продавец вправе требовать возмещения только реального ущерба, упущенная выгода возмещению не подлежит.

2.4. Если иное не предусмотрено законом, сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

2.5. Каждая из сторон обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств, с учетом ограничений, установленных Договором.

2.6. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, если Покупатель нарушил сроки, предусмотренные п.1.1.5. настоящего договора более чем на 45 дней и своевременно не оплатил стоимость проданных объектов недвижимости. Односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлен Продавцом путем уведомления Покупателя об отказе от договора (исполнения договора), действие договора прекращается с момента получения данного уведомления. При этом уведомление считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

2.8. Покупатель поставлен в известность Продавцом о том, что настоящая сделка для Продавца является крупной, на совершение сделки получено согласие общего собрания акционеров Продавца.

### **3. Расторжение договора**

3.1. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

3.2. Покупатель вправе обратиться в суд с требованием о расторжении Договора в следующих случаях:

- отказ либо уклонение Продавца от передачи любого из Объектов в срок, установленный договором;

- при ином существенном нарушении Договора Продавцом, если такое нарушение влечет для Покупателя такой ущерб, что он лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

3.3. Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в следующих случаях:

- отказа или уклонения Покупателя от принятия по акту приема-передачи проданных объектов недвижимости на срок более 30 (тридцать) дней с даты получения соответствующего уведомления Продавца;

- неисполнения Покупателем обязанности по внесению платежей, в порядке предусмотренном настоящим договором.

В случае отказа Продавца от исполнения Договора другая сторона не вправе требовать возврата выплаченного аванса в размере 7 000 000 (семь миллионов) рублей.

3.4. При одностороннем отказе от исполнения договора он будет считаться расторгнутым с момента получения одной стороной соответствующего уведомления от другой стороны, либо по истечении 15 рабочих дней с даты направления соответствующего уведомления по почте заказным письмом.

### **4. Разрешение споров**

4.1. Досудебный порядок разрешения споров

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

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

Сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения претензии.

Заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 20 (двадцати) дней со дня направления претензии.

4.1.2. Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо в случае неполучения ответа в течение 20 (двадцати) дней с момента получения стороной указанного предложения.

4.2. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются судом по месту нахождения недвижимого имущества.

### **5. Заключительные положения**

5.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов:

- с нарочным (курьерской доставкой). Факт получения документа должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.

5.2. Если иное не предусмотрено законом, все юридически значимые сообщения влекут по Договору наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения получающей стороне или ее 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.

5.3. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

5.4. Все юридически значимые сообщения должны направляться исключительно по почтовому адресу, который указан в разделе Договора "Адреса, реквизиты и подписи сторон". Направление сообщения по другим адресам не может считаться надлежащим.

5.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах: по 1 (одному) для каждой из сторон и 1 (один) для регистрирующего переход права собственности органа.

5.6. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

## 6. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Продавец	Покупатель
АО «Дальсвязьстрой»  Адрес, указанный в ЕГРЮЛ: 680015, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1 Почтовый адрес: 690062, г. Владивосток, ул. Днепровская, д. 40а Телефон 89145577133 Электронная почта: zubtsova@dsvs.ru ОГРН 1022701190445 ИНН/КПП 2702010677/272301001 Р/счет № 40702810545510000426 в Дальневосточном филиале ПАО «Росбанк» К/счет 30101810300000000871 БИК 040507871	Агафонов Валерий Валерьевич  Адрес регистрации: 690087, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15, кв. 267 Почтовый адрес: 690087, г. Владивосток, ул. Сабанеева, д. 15, кв. 267 Телефон 89025572380 Электронная почта: <a href="mailto:valaga@mail.ru">valaga@mail.ru</a> ИНН 254007783330  Р/счет № 40802810411020000533 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) К/счет 30101810145250000411 БИК 044525411
от имени Продавца Генеральный директор  _____ В.В. Никитин	от имени Покупателя  _____ В.В. Агафонов