იპოთეკის ხელშეკრულება

წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულება (შემდგომში **"ხელშეკრულება"**) დაიდო ქ. თბილისში, ორი ათას თოთხმეტი წლის ხუთ სექტემბერს, შემდეგ მხარეებს შორის:

ერთის მხრივ, იპოთეკარი: ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის შპს „ბრენდ ჰაუსი"-ს (ს/კ 205295090; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზირი №41; რეგისტრაციის თარიღი: 21/12/2009) 100% წილის მფლობელი პარტნიორი (თანახმად 04/09/2014წ. ამონაწერისა სამეწარმეო რეესტრიდან) **INFINITY INVESTMENTS GROUP** (747103; 2045469; რეგისტრირებული 15.09.2011წ. პანამის რესპუბლიკაში) (**შემდგომში - "იპოთეკარი"**), წარმოდგენილი მისი დირექტორების **ჟიზელ ჯეიმსის** (პირადი №8-713-1047), **რაულ ლეისის** (პირადი №8-752-1302) და **დანიელ ალბერტოს** (პირადი №8-752-2240) მინდობილი პირის (აპოსტილიანი მინდობილობა, დამოწმებული 21.10.2013წ. პანამის რესპუბლიკის მეათე ოლქის ნოტარიუსის რიკარდო ა. ლანდერო მ.-ს მიერ) **ვოლოდიმირ ოსადჩიის** (დაბადების თარიღი: 14.05.1955წ.; პასპორტის №AK709106) მიერ,

მეორეს მხრივ, ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ნივთების მესაკუთრე: შპს „ბრენდ ჰაუსი" (ს/კ 205295090; იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, გამსახურდიას გამზირი №41; რეგისტრაციის თარიღი: 21/12/2009) **(შემდგომში - "მესაკუთრე")**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ზაზა გუგავას** (დაბადების თარიღი: 28.09.1966წ.; გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: თბილისი, ი. გაგარინის ქ. №14/16, კორპუსი 1, ბინა 2; პირადი №55001002884),

და

მესამეს მხრივ, მოვალეები:

ივლიანე წულაია (დაბადების თარიღი: 11.07.1982წ.; გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: თბილისი, შარტავას ქ. №59; პირადი №37001007207),

ირაკლი ქაფიანიძე (დაბადების თარიღი: 30.07.1976წ.; გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: თბილისი, კიკეთის 9; პირადი №01011008250), წარმოდგენილი მისი **მინდობილი პირის** (პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის მეშვეობით დამოწმებული მინდობილობა, დამოწმებული 05.09.2013წ. ნოტარიუს ქეთევან ბოჭორიშვილის შემცვლელი პირის ნინო კეცლიშვილის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №140948913) **ილია გოდერძიშვილის** (დაბადებული 07.04.1985 წელს ქ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისში, გვაზაურის ქ. №39. პირადი №01019017189) მიერ

და

შპს „გოლდენ პალასი" (ს/კ 205254099; იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისის საბურთალოს რაიონში, გამრეკელის ქ. №19), წარმოდგენილი დირექტორის **ივლიანე წულაიას** (პირადი №37001007207) მიერ

(ივლიანე წულაია, ირაკლი ქაფიანიძე და შპს „გოლდენ პალასი" შემდგომში მოხსენიებულნი იქნებიან ერთობლივი ტერმინით - "*მოვალე*")

ხელშეკრულებაში იპოთეკარი, მესაკუთრე და მოვალე ერთობლივად მოიხსენიებიან, როგორც „მხარეები“, ხოლო ცალ-ცალკე – როგორც “მხარე”.

პ რ ე ა მ ბ უ ლ ა

ვინაიდან, 2014 წლის 05 სექტემბერს იპოთეკარსა და მოვალეს შორის დაიდო წილის განვადებით ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება (შემდგომში “***წილის ნასყიდობის ხელშეკრულება***”);

ვინაიდან, მესაკუთრე აცხადებს თანხმობას, წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მოვალის ვალდებულებების შესრულების საგარანტიოდ და იპოთეკარის წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნათა („***უზრუნველყოფილი მოთხოვნა***“) უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთოს მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული, ხელშეკრულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ნივთები;

შესაბამისად, მხარეები შევთანხმდით შემდეგზე:

1. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკარის სასარგებლოდ იპოთეკით იტვირთება მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული შემდეგი მახასიათებლების მქონე შემდეგი უძრავი ნივთები:

ა) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.10.16.004.154; ზონა თბილისი 01, სექტორი საბურთალო 10, კვარტალი 16, ნაკვეთი 004/154; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა თამარაშვილი, №13; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 7070.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.16.004.153; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1, №2, №3; (შემდგომში “მიწის ნაკვეთი”)
ბ) მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.10.16.004.160.01.515; ზონა თბილისი 01, სექტორი საბურთალო 10, კვარტალი 16, ნაკვეთი 004/160, კოდი 01/515; მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქუჩა თამარაშვილი, №13; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო; დაზუსტებული ფართობი: 2935.00 კვ.მ., ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.16.004.015; 01.10.16.004.155; შენობა-ნაგებობები: №1; საკუთრების ტიპი: საკუთრება; საკუთრება ფართი: საოფისე ფართი, სადარბაზო 2, ნულოვანი სართული; ფართი: 307.89 კვ.მ. (შემდგომში “საოფისე ფართი”)

(ხელშეკრულებაში ორივე ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი და საოფისე ფართი ერთობლივად მოხსენიებულია ტერმინით “იპოთეკის საგანი”).

2. იმდენად, რამდენადაც იპოთეკარი - **INFINITY INVESTMENTS GROUP**-ი ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის იმავდროულად წარმოადგენს მესაკუთრის - შპს „ბრენდ ჰაუსი“-ს (ს/კ 205295090) 100% წილის მფლობელ პარტნიორს, შესაბამისად, იგი, როგორც მესაკუთრის პარტნიორი, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას, იპოთეკით დაიტვირთოს მესაკუთრის - შპს „ბრენდ ჰაუსი“-ს საკუთრებაში არსებული ხელშეკრულების პირველ პუნქტში აღნიშნული მიწის ნაკვეთი და საოფისე ფართი, რასთან დაკავშირებითაც აღარ წარმოადგენს საჭიროებას დამატებით შედგეს პარტნიორთა კრების ოქმი და ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა იქნება იმის დასტური, რომ პარტნიორმა - **INFINITY INVESTMENTS GROUP**-მა განაცხადა თანხმობა აღნიშნულზე.

3. იპოთეკის საგანი წარმოადგენს მესაკუთრის საკუთრებას, მასზე არ არსებობს რაიმე ვალდებულება და იპოთეკის საგანი არის უფლებრივად სრულიად უნაკლო.

. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეიცვლება მესაკუთრე იპოთეკის საგანზე ან მშენებარე ობიექტში განთავსებულ რომელიმე ფართზე, იპოთეკა უცვლელად გადავა ახალ მესაკუთრეზე, გარდა ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული გამონაკლისისა (ხელშეკრულების მე-9 პუნქტი).

5. ვინაიდან, მესაკუთრის მიზანია მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის წარმოება, შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე მშენებარე ობიექტის (რომელიც ხელშეკრულებაში მოხსენიებულია ტერმინით **"მშენებარე ობიექტი"**) ან/და განშლის სარეგისტრაციოდ არ იქნება საჭირო იპოთეკარის თანხმობის თუ ნებართვის საჯარო რეესტრში წარდგენა და მესაკუთრე უფლებამოსილია, დამოუკიდებლად და საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მშენებარე ობიექტის ან/და განშლის განშლის რეგისტრაცია, რაზედაც იპოთეკარი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებს თანხმობას.

6. მხარეები თანხმდებიან, რომ მესაკუთრე უფლებამოსილია, იპოთეკარის თანხმობის თუ ნებართვის გარეშე, დამოუკიდებლად განახორციელოს იპოთეკის საგნის გამიჯვნა/დაყოფა ან/და გაერთიანება, აგრეთვე, უფლებამოსილია შეუზღუდავად განახორციელოს ნებისმიერი ქმედება, რაც საჭირო იქნება მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისთვის, მათ შორის, უზრუნველყოს ქალაქმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება), არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება ან/და მშენებლობის ნებართვის აღება, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის კორექტირება ან/და კორექტირებული პროექტის შეთანხმება, ექსპლუატაციაში მიღება ან/და მშენებლობასთან/პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სხვა საჭირო ქმედება.

7. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მესაკუთრის საკუთრების უფლება იქნება შეზღუდული იმგვარად, რომ მესაკუთრეს იპოთეკარის თანხმობის გარეშე არ ექნება იპოთეკის საგნის გასხვისების ან/და უფლებრივად დატვირთის უფლება, ასევე მესაკუთრეს არ ექნება იმგვარი ფულადი ვალდებულების აღების უფლება, რომლის შესრულების ვადა იქნება 2015 წლის 31 დეკემბრამდე, გარდა ხელშეკრულების მე-7 და მე-9 პუნქტებით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

8. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოვალის მიერ წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.2.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილის (**1 300 000 (ერთი მილიონ სამასი ათასი) აშშ დოლარის**) გადახდის ვალდებულების შესრულებისთანავე, მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნება იპოთეკარის თანხმობის გარეშე იპოთეკის საგანი დატვირთოს მომდევნო რიგის იპოთეკ(ებ)ით, აგრეთვე, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მშენებარე ობიექტში განთავსებული არაუმეტეს 2500 კვ.მ. მოცულობის მესაკუთრის მიერ არჩეული ნებისმიერი ფართის გასხვისება მთლიანად ან ნაწილობრივ, რომელზეც უცვლელად გადავა იპოთეკა.

9. ხელშეკრულების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული თანხის - **1 300 000 (ერთი მილიონ სამასი ათასი) აშშ დოლარის** გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი იქნება მესაკუთრის მიერ საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერი ან ბანკის მიერ გაცემული ცნობა, რომლითაც დასტურდება, რომ იპოთეკარის საბანკო ანგარიშზე (რომელიც აღნიშნულია წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების დანართი №1-ში) მოვალეს სრულად აქვს ჩარიცხული წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის მეორე ნაწილი - **1 300 000 (ერთი მილიონ სამასი ათასი) აშშ დოლარი.**

. მხარეები შევთანხმდით, რომ მოვალის მიერ წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.2.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის მეოთხე ნაწილის (**400 000 (ოთხასი ათასი) აშშ დოლარის**) გადახდის ვალდებულების შესრულებისთანავე, ხელშეკრულების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული 2500 კვ.მ. ფართის გარდა, მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნება თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს მშენებარე ობიექტში განთავსებული დამატებით კიდევ არაუმეტეს 2500 კვ.მ. მოცულობის, მესაკუთრის მიერ არჩეული ნებისმიერი ფართის გასხვისება, რომელზეც უცვლელად გადავა იპოთეკა. ამასთანავე, ამ პუნქტში აღნიშნული თანხის გადახდისთანავე, იპოთეკარი ვალდებული იქნება მესაკუთრის მოთხოვნიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში უზრუნველყოს ამ პუნქტითა და ხელშეკრულების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ფართიდან (5000 კვ.მ-დან) მესაკუთრის მიერ არჩეულ 1200 კვ.მ. მოცულობის ფართზე და საოფისე ფართზე იპოთეკის გაუქმება და შესაბამისი დოკუმენტის გაცემა. იპოთეკარის მხრიდან აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მესაკუთრე უფლებამოსილი იქნება გადააცილოს წილის ნასყიდობის ხელშეკრულების 2.2.5 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის - **600 000 (ექვსასი ათასი) აშშ დოლარის** გადახდის ვადას იმ ვადით, რა ვადითაც იპოთეკარი გადააცილებს იპოთეკის გაუქმების ვალდებულების შესრულებას.

11. მოვალის მიერ წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემთხვევაში, იპოთეკარი ვალდებული იქნება მესაკუთრის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის განმავლობაში უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე და მშენებარე ობიექტში განთავსებულ ყველა ფართზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმება და გასცეს შესაბამისი დოკუმენტი. იპოთეკა აგრეთვე მოიხსნება იპოთეკის შეწყვეტის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწებული ყველა სხვა საფუძვლების არსებობის შემთხვევაში, რა დროსაც იპოთეკარი ცალმხრივად ან იპოთეკარი და მესაკუთრე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს იპოთეკის საგანზე/იპოთეკის საგნის ნაწილზე იპოთეკის გაუქმების მოთხოვნით.

12. მხარეები შევთანხმდით, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე ან მოვალე, ცალ-ცალკე ან ერთობლივად 2 (ორი) კვირით გადააცილებს ხელშეკრულებით/წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების/ვალდებულებების შესრულებას, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკარი უფლებამოსილი იქნება მიმართოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოქმედებებს.

13. მხარეები შევთანხმდით, რომ ჩვენს შორის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავა ან/და უთანხმოება გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო დავის ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით მოგვარების შეუძლებლობის შემთხვევაში, იგი უნდა განიხილოს და გადაწყვიტოს საქართველოს სასამართლომ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით.

14. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის მომენტიდან (2014 წლის 05 სექტემბერი) და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებითა და წილის ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულ ამოწურვამდე.

15. ხელშეკრულების ნებისმიერ ცვლილებას ან/და დამატებას ძალა აქვს იმ შემთხვევაში, თუ შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია მხარეთა მიერ.

16. ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის/პუნქტის ბათილად/ძალადაკარგულად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების ან მისი სხვა მუხლის/პუნქტის ბათილობას/ძალადაკარგულობას. მხარეები ყველა შესაძლო ზომას მიიღებენ, რათა ამგვარ ბათილ/ძალადაკარგულ დებულებაში

ეტანილ იქნას ცვლილება ან შეიცვალოს იურიდიული ძალის მქონე მსგავსი შინაარსის ებულებით, რათა შესაძლებელი იყოს ხელშეკრულების მიზნის შენარჩუნება.

17. ხელშეკრულება დადებულია სათანადო წესით, კანონმდებლობის მოთხოვნათა სრული აცვით და წარმოადგენს ნამდვილ, მხარეთა მავალდებულებელ ხელშეკრულებას, რომლიდანაც გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება დაუბრკოლებლივ შეიძლება იქნას მოთხოვნილი მხარეების მიერ.

18. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების სანოტარო გაფორმების და იპოთეკის საგანზე საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციის ხარჯები გაწეულ იქნება მოვალის მიერ.

19. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ და რუსულ ენებზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ოთხ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს იპოთეკარის სასარგებლოდ იპოთეკის სარეგისტრაციოდ, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცემათ მხარეებს. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ქართულ და რუსულ ვერსიებს შორის რაიმე შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესი ძალა ენიჭება ხელშეკრულების ქართულ ვერსიას.

20. მხარეები ვადასტურებთ, რომ სრულად გვესმის ხელშეკრულების დებულებათა შინაარსი და ვეთანხმებით მას, რის დასტურადაც ხელს ვაწერთ ხელშეკრულებას:

იპოთეკარი:
INFINITY INVESTMENTS GROUP,
წარმოდგენილი ვოლოდიმირ ოსადჩიის მიერ

მესაკუთრე:
შპს „ბრენდ ჰაუსი“
წარმოდგენილი მისი დირექტორის ზაზა გუგავას მიერ

მოვალე:
ივლიანე წულაია

შპს „გოლდენ პალასი“, წარმოდგენილი ივლიანე წულაიას მიერ

ირაკლი ქაფიანიძე, წარმოდგენილი
ილია გოდერძიშვილის მიერ

თარჯიმანი
გიორგი ომარაშვილი

Договор Ипотеки

Настоящий договор ипотеки (в дальнейшем «договор») заключен в г.Тбилиси, пятого сентября две тысячи четырнадцатого года, между следующими сторонами

С одной стороны, ипотекарь: на момент оформления договора INFINITY INVESTMENTS GROUP (747103; 2045469; регистрированный 15.09.2011г в Республике Панама) - владелец 100% доли, партнер (согласно выписке из промышленного реестра от 04/09/2014г) ООО «Бренд Хауса» (И/К 205295090; юридический адрес: г. Тбилиси, проспект Гамсахурдия №41; дата регистрации 21/12/2009), **(в дальнейшем – «ипотекарь»),** в лице доверенного лица Володимира Осадчий (дата рождения: 14.05.1955г, паспорт АК709106), (доверенность заверенная апостилем 21/10/2013г, Рикардо А. Ландеро М - нотариусом десятой области Республики Панама) директоров **Джеимса Жизеля** (личный № 8-713-1047), **Рейса Рауля** (личный №8-752-1302) и **Даниеля Альберто** (личный №8-752-2240),

С другой стороны, владелец недвижимых вещей, предусмотренных в первом пункте договора: ООО «Бренд Хаус» (И/К 205295090, юридический адрес: г. Тбилиси, проспект Гамсахурдия 41, дата регистрации 21/12/2009) **(в дальнейшем - собственник),** представленный его директором Гугава Зазой (дата рождения: 28.09.1966г, заявленный адрес проживания: Тбилиси, ул. И. Гагарина 14/16, корпус 1. квартира 2, личный № 55001002884)

И

С третьей стороны: должники:

Цулаиа Ивлиане (дата рождения: 11.07.1982 год; заявленное место жительства: Тбилиси, улица Шартава # 59; личный номер # 37001007207),

Капианидзе Ираклий (дата рождения:. 30.07.1976 года; заявленное место жительства: Тбилиси, Кикети 9; личный номер # 01011008250), в лице его доверенного лица (доверенность, заверенная путем прямой электронной связи 05.09.2013г. Нино Кевлишвили заменивающий нотариуса Кетеван Бочоришвили, регистрация нотариального действия # 140948913) Илья Годердзишвили (дата рождения: 07.04.1985 г., в г. Тбилиси, проживающий по адресу. Тбилиси., ул. Гвазаури # 39., личный номер 01019017189)

И

ООО "Голден Палас" (И/К 205254099, юридический адрес: Грузия, Сабурталинский район города Тбилиси улица Гамрекели # 19), в лице директора Цулаиа Ивлиане (Личный # 37001007207)

(Цулаиа Ивлиане, Капианидзе Ираклий и ООО "Golden Palace" будут именоваться в дальнейшем единым термином - "должник")

В договоре ипотекарь, собственник и должник вместе будут упомянуты, как «стороны», а по отдельности, как «сторона»

Преамбула

Так как, 05 сентября 2014г между ипотекарем и должником был заключен договор о купле-продаже доли в рассрочку (в дальнейшем ***договор купли-продажи доли***)

Так как, собственник дает согласие для обеспечения требований («обеспеченное требование»), исходя из договора купли-продажи доли ипотекаря и для гарантии выполнения обязательств должника, определенных договором купли-продажи доли, обложить ипотекой, находящееся в собственности собственника, предусмотренные первым пунктом договора недвижимые вещи:

Соответственно, стороны согласились о следующем:

1. Для обеспечения обеспеченного требования, в пользу ипотекаря заложить под ипотеку, находящееся в собственности собственника следующие недвижимые вещи, имеющие следующие характеристики:

А) Кадастровый код земли (недвижимого имущества) №01.10.16.004.154; зона Тбилиси 01, сектор Сабуртало 10, квартал 16, участок 004/154, адрес: город Тбилиси, ул. Тамарашвили №13, Тип собственности участка: собственность, функция участка: несельскохозяйственный, уточненная площадь: 7070.00 кв.м, предыдущий номер участка 01.10.16.004.153, перечень зданий-построек: №1, №2, №3 (в дальнейшем «участок земли»)

Б) Кадастровый код земли (недвижимого имущества) **№01.10.16.004.160.01.515**; зона Тбилиси 01, сектор Сабуртало 10, квартал 16, участок 004/160, код 01/515, адрес: город Тбилиси, ул. Тамарашвили №13, Тип собственности участка: совместная собственность, функция участка: несельскохозяйственный, уточненная площадь: 2935.00 кв.м, предыдущий номер участка 01.10.16.004.015; 01.10.16.004.155, перечень зданий-построек: №1, тип собственности: собственность, Собственность площадь: площадь под офис, подъезд 2, нулевой этаж, площадь 307,89 кв.м. (в дальнейшем «офисная площадь»)

(в договоре обе вышеуказанные недвижимые вещи – участок земли и офисная площадь вместе упомянуты термином «предмет ипотеки»)

2. Так как – «**INFINITY INVESTMENTS GROUP**» при заключении контракта одновременно является владельцем 100% доли и партнером ООО «Бренд Хауса» (И/К **205295090**) - собственника недвижимости, он, как партнер собственника, своей подписью на договоре заявляет согласие на залог под ипотеку земельного и офисного помещения, упомянутых в первой части данного контракта, в связи с чем нет необходимости для составления партнеркого протокола и подписание договора будет доказательством того, что партнер - «**INFINITY INVESTMENTS GROUP**»- выразил согласие на упомянутое.
3. Предмет ипотеки представляет собой собственность собственника, на нем нет каких-либо обязательств и предмет ипотеки полностью без правовых изъянов.
4. В том случае, если в период действия договора изменится собственник предмета ипотеки или на какой-либо площади, расположенной в строительном объекте,

ипотека без изменений перейдет на нового собственника, кроме исключения, предусмотренного данным договором (9 пункт договора).

5. Поскольку, целью собственника является стройка на участке земли, соответственно, для регистрации и/или разделения строящего объекта (который в дальнейшем упомянут термином "строящийся объект") на земельном участке в публичном реестре не потребуется предоставление согласия или разрешения ипотекаря в публичный реестр и собственник правомочен независимо и по своему усмотрению осуществлять регистрацию размеров строящегося объекта и/или разделение, с чем предварительно, подписывая договор , согласен ипотекарь.

6. Стороны согласуются, что собственник имеет право, без дополнительного согласия или разрешения ипотекатя, независимо осуществить размежевание/разделение и/или объединение предмета ипотеки, а так же имеет право без ограничений совершать любые действия, которые будут необходимы для производства строительных работ на земельном участке, в том числе, обеспечить установление горстроительных условий (утверждение условий, которые используются для строительства земельного участка), согласование архитектурно-строительного проекта и/или получение разрешения на стройку, корректировку архитектурно-строительного проекта и/или согласование корректированного проекта, принятие в эксплуатацию и/или любое другое необходимое действие, связанное с осуществлением проекта.

7. Стороны согласуются, что после подписания договора, в течение длительности договора, право собственности собственника будет ограничен следующим образом: собственник без согласия ипотекаря не будет иметь право отчуждать предмет ипотеки и/или имущественно обременять, а также у собственника не бидет право на принятие денежных обязательств, дата выполнения которых будет до 2013 года 31 декабря, кроме случаев, предусмотренных п.7 и п. 9 договора.

8. Стороны согласуются, сразу же после исполнения обязательств оплаты второй части стоимости купчи, предусмотренных ст. 2.2.2 договора купчи доли (1 300 000 миллион триста тысяч долларов США), собственник имеет право без согласия ипотекаря, обременять предмет ипотеки ипотекарями следующего ряда, а так же по своему усмотрению отчудить полностью или частично любую выбранную собственником площадь в строящемся объекте общим объемом не больше 2500 квм, на которое полностью передет ипотека.

9. Документом, подтверждающим оплату суммы, предусмотренной 7 пунктом договора суммы 1 300 000 (миллион триста тысяч) долларов США, будет выписка с банковского счета собственника или выданная банком справка, которой подтверждается, что на банковский счет ипотекаря (который указан в приложении №1 договора о купче доли) собственник полностью зачислил предусмотренную вторую часть стоимости купчи по договору купчи доли-1 300 000 (миллион триста тысяч) долларов США должнику.

10. Стороны согласуются, сразу же после выполнения обязательств оплаты четвертой части стоимости купчи, предусмотренных ст. 2.2.2 договора купчи доли (400 00 четыреста тысяч долларов США), кроме площади 2500 квм, предусмотренной пунктом 7 данного договора, собственник будет иметь право отчудить дополнительно еще одну выбранную собственником любую площадь в строящемся объекте общим объемом не более 2500 квм, на которую передет ипотека без изменнений. К тому же, сразу же после оплаты суммы, предусмотренной в данной статье, ипотекарь будет обязан в течение 10 (десять) рабочих дней с требования собственника обеспечить аннулирование ипотеки из площади (из 5000 квм) объемом выбранную собственником в 1200 квм на офисную площадь, предусмотренную данным пунктом и ст. 7 договора, и выдачу соответственного

документа. В случае не выполнения данного обязательства со стороны ипотекаря, собственник будет иметь право отсрочить срок оплаты остальной части стоимости купчи, предусмотренной договором купчи доли - **600 000 (шестьсот тысяч) долларов США**, на срок который будет отстрочено аннулирование ипотеки ипотекарем.

11. В случае оплаты полной цены покупки договора купли-продажи должником, ипотекарь должен будет обеспечить прекращение регистрированной ипотеки на землю и на все объекты, расположенные в строительной зоне в течение десяти (10) рабочих дней от запроса владельца, чтобы и выдать соответствующие документы. Ипотека будет аннулирована в случае существования всех других оснований прекращения ипотеки, предусмотренных законодательством Грузии, и в этом случае ипотекарь односторонне в одностороннем порядке или совместно с собственником единным заявлением обращаются в публичный реестр с просьбой об аннулировании ипотеки на предмет ипотеки / часть предмета ипотеки.

12. Стороны согласовались, в случае, если собственник или ипотекарь, по отдельности или совместно на 2 (две) недели отсрочат выполнение обязательства/ обязательств, предусмотренных договором купчи доли, для обеспечения обеспеченного требования ипотекарь будет иметь право обратится к предусмотренным законодательством Грузии требованиям.

13. Стороны согласовались, что любой спор и/или разногласие, возникшие между нами, исходя из договора, решится путем переговоров, но в случае невозможности решения спора и/или разногласия переговорами, он должен быть рассмотрен и решен судом определенным действующим законодательством Грузии.

14. Договор вступает в силу с момента его подписания (05 сентября 2014г) и действует до полного выполнения возложенных на них обязанностей по договору и договору купчи доли

15. Любое изменение и/или дополнение к договору имеет силу лишь в случае его составления в письменной форме и подписания сторонами

16. Аннулирование/ признание потерявшим силу какого -либо пункта/ статьи договора не вызывает аннулирование/ признание потерявшим силу другого пункта/ статьи или полностью договора. Стороны принимают все необходимые меры, чтобы внести изменения в аннулированные/ признавшие потерявшими силу положения и изменить положения с похожим юридическим содержанием с целью сохранения цели договора.

17. Договор заключен должным образом, с полным учетом требований законодательства и представляет собой действительный, обязывающий стороны договор, исходя из которого сторонами может быть потребовано беспрепятственное выполнение обязательств

18. Стороны согласовались, затраты за оформление договора нотариальным образом и регистрацию ипотеки на ипотечный предмет в публичном реестре оплачиваются должником.

19. Данный договор составлен на грузинском языке и русских языках в четырех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых предоставляется для регистрации ипотеки в пользу ипотекаря в публичный реестр, а остальные экземпляры передаются сторонам. Стороны согласны, что в случае любого несоответствия между груинской и русской версией договора, грузинская версия договора будет иметь преимущественную силу.

20. Стороны подтверждаем, что полностью понимаем содержание положений договора, согласны, в подтверждение чего расписываемся:

Ипотекарь:

INFINITY INVESTMENTS GROUP,
в лице доверенного лица Володимира Осадчий

Осадчий Владимир

Собственник:

ООО «Бренд Хаус»,
представленный в лице директора Гугава Зазы Заза Гугавел

Должник:

Цулаиа Ивлиане,

ООО "Golden Palace", представленный в лице Цулаиа Ивлиане

Капианидзе Ираклий, представленный в лице Годердзишвили Ильи

Переводчик: Георгий Омарашвили Георгий Омарашвили

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N140953651
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	05.09.2014 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ქეთევან ბოჭორიშვილი
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, წავთლუღის ჩიხი N9, მეორე სართული
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	322748212 599220171
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	85797088633014

ორიათას თოთხმეტი წლის ხუთ სექტემბერს, მე, ნოტარიუს ქეთევან ბოჭორიშვილის შემცვლელ პირს წინო კევლიშვილს სანოტარო ბიუროში რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, წავთლუღის ჩიხი #9, მე-2 სართული დამიკავშირდნენ: ვოლოდიმირ ოსადჩიიმ, ილია გოდერძიშვილმა, ივლიანე წულაიამ თვითონ და როგორც შპს „გოლდენ პალასი"_ს დირექტორმა, ზაზა გუგავამ, როგორც შპს „ბრენდ ჰაუსი"_ს დირექტორმა და თარჯიმანმა გიორგი ომარაშვილმა. მან გამოხატა ნება წარმოდგენილ იპოთეკის ხელშეკრულებაზე თავიანთი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება. ნოტარიუსი ამოწმებს არა დოკუმენტში მოყვანილი ფაქტების სისწორეს, არამედ მხოლოდ იმას, რომ ამ დოკუმენტზე ხელმოწერა ეკუთვნის ზემოდაღნიშნულ პირს.

მე შევამოწმე მათი პირადობა, მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: ვოლოდიმირ ოსადჩიიმ (დაბადების თარიღი: 14.05.1955წ.; პასპორტის #AK709106, გაცხადებული მისამართი: ქ. თბილისი, გაგარინის 14-16, ბინა 2), ილია გოდერძიშვილმა (დაბადებული 07.04.1985 წელს ქ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისში, გვაზაურის ქ. #39. პირადი #01019017189) , ივლიანე წულაიამ (დაბადების თარიღი: 11.07.1982წ.; გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: თბილისი, შარტავას ქ. #59; პირადი #37001007207), ზაზა გუგავამ (დაბ.28.09.1966წ ლენტეხი, პ/# 55001002884, რეგისტრირებული:თბილისი ი.გაგარინის ქ. N 14/16 კორ. 1 ბ. 2) და გიორგი ომარაშვილმა (დაბ. 20.07.1988წ ახმეტა პ/#01011087339 რეგისტრირებული: თბილისი შირაქის ქ. 3 ბ. 54. სერტიფიკატი, გაც. 10.18.2012წ საგანმანათლებლო ცენტრი "ბრიტანული სახლი"-ს მიერ, სარეგისტრაციო ნომერი BRH050)მომმართეს. მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს ხელმოწერა.

სანოტარო მოქმედება შესრულებულია მისამართზე: ქ.თბილისი, ყიფშიძის ქუჩა N15, მე–3 სართული.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილების (2011 წლის 29 დეკემბერი დადგენილება #507) მ. 31.3 - 24.00 (ოცდაოთხი) ლ. აგრეთვე + 34.2 შესაბამისად – 20.00 ლარი + დღგ: 7.92 ლარი, თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის I ნაწილი "ა" პუნქტისა, ერთი ეგზემპლიარისათვის, ხოლო ოთხ ეგზემპლიარში გადახდილია 136.88 ლარი დღგ-ის ჩათვლით + 39.1 - 2.00 ლარი.

ნოტარიუსი: /ქეთევან ბოჭორიშვილი/
შემცვლელი პირი /წინო კევლიშვილი/

