

ДОГОВОР № Б4

купли-продажи объектов недвижимости

Санкт-Петербург

04 июля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ламбри» (ИНН: 7801308696, ОГРН: 1167847212170), зарегистрированное 05.05.2016 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Флёрова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Хлеб» (ИНН 7813054492, ОГРН 1027806885930), зарегистрированное решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга №2757 от 22.02.1993, свидетельство о государственной регистрации № 2275 от 22.02.1993, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора Тюлькина Ивана Андреевича,

далее Продавец и Покупатель при совместном упоминании именуются «Стороны», а при отдельном - «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи объектов недвижимости (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность от Продавца земельный участок, характеристики которого указаны в пункте 1.2 Договора, и расположенные на земельном участке здания, указанные в п. 1.2.1 – 1.2.8 Договора, в связи с чем, Покупатель обязуется уплатить Продавцу за указанные объекты недвижимости цену, установленную Договором. Покупатель приобретает нижеуказанные объекты недвижимости с целью застройки земельного участка новым объектом (объектами) капитального строительства, поэтому расположенные на земельном участке здания подлежат сносу, который будет осуществлен Покупателем в установленном законом порядке после государственной регистрации права собственности Покупателя на все объекты недвижимости.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Продавец продает Покупателю **земельный участок площадью 14077 +/-42 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, Барочная ул. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, ул. Барочная. Кадастровый № 78:07:0003201:2295** (далее - «Земельный участок»).

- Категория: земли населенных пунктов;

Право собственности Продавца на Земельный участок зарегистрировано 18.01.2018 за № 78:07:0003201:2295-78/031/2018-1.

- На момент подписания настоящего договора ограничения прав и обременения Земельного участка не зарегистрированы, за исключением указанных в пдп. «д» п. 2.4.9.1 Договора.

Договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы.

Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

Вместе с Земельным участком Продавец продает Покупателю:

1.2.1. нежилое здание площадью 1332,6 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Барочная улица, дом 4а, литера Б, кадастровый № 78:07:0003201:2014 (далее - «Здание-1»).

На момент подписания настоящего договора Здание-1 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 20.07.2016 за № 78-78/031-78/066/012/2016-313/4 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды

подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.2. нежилое здание площадью 653,4 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Барочная улица, дом 4а, литера В, кадастровый № 78:07:0003201:2005 (далее – «Здание-2»).

На момент подписания настоящего договора Здание-2 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 20.07.2016 за № 78-78/031-78/066/012/2016-313/9 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.3. нежилое здание площадью 49,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Барочная улица, дом 4а, литера Д, кадастровый № 78:07:0003201:2010 (далее – «Здание-3»).

На момент подписания настоящего договора Здание-3 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 20.07.2016 за № 78-78/031-78/066/012/2016-313/5 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.4. нежилое здание площадью 15,5 кв.м. расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Барочная улица, дом 4а, литера Ж, кадастровый № 78:07:0003201:2006 (далее – «Здание-4»).

На момент подписания настоящего договора Здание-4 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 20.07.2016 за № 78-78/031-78/066/012/2016-313/8 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.5. нежилое здание площадью 398,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Барочная улица, дом 4а, литера Л, кадастровый № 78:07:0003201:2007 (далее – «Здание-5»).

На момент подписания настоящего договора Здание-5 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 20.07.2016 за № 78-78/031-78/066/012/2016-313/6 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.6. нежилое здание площадью 72,0 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Барочная улица, дом 4а, литера О, кадастровый № 78:07:0003201:2008 (далее – «Здание-6»).

На момент подписания настоящего договора Здание-6 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 20.07.2016 за № 78-78/031-78/066/012/2016-313/7 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.7. нежилое здание площадью 2469,5 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, Барочная улица, дом 4а, строение 2, кадастровый № 78:07:0003201:2298 (далее – «Здание-7»).

На момент подписания настоящего договора Здание-7 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 26.04.2018 за № 78:07:0003201:2298-78/031/2018-1 с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016; Дополнительного соглашения от 19.12.2016 №1, дата регистрации 13.01.2017 № 78:07:0003201:1-78/031/2017-1. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.8. нежилое здание площадью 2592,4 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, Барочная улица, дом 4а, строение 3, кадастровый № 78:07:0003201:2297 (далее – «Здание-8»).

На момент подписания настоящего договора Здание-8 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 26.04.2018 за № 78:07:0003201:2297-78/031/2018-1 с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016; Дополнительного соглашения от 19.12.2016 №1, дата регистрации 13.01.2017 № 78:07:0003201:1-78/031/2017-1. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

В дальнейшем, вышеуказанные Здание-1, Здание-2, Здание-3, Здание-4, Здание-5, Здание-6, Здание-7, Здание-8 совместно именуется – «Здания».

1.3. Иных объектов недвижимости (объектов капитального строительства), кроме указанных в п. 1.2.1 – 1.2.8 Договора, на Земельном участке не имеется.

Одновременно с приобретением права собственности на Земельный участок и Здания по указанной в п. 2.1 Договора цене Покупатель приобретает и иные объекты основных средств, расположенные на Земельном участке и в Зданиях и/или непосредственно связанные с ними (в дальнейшем Земельный участок, Здания и иные объекты основных средств, включая инженерные сети и иные объекты инженерно-технического обеспечения, расположенные на Земельном участке и в Зданиях, именуется «Объекты»).

1.4. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Объекты не имеют иных обременений, помимо упомянутых в настоящем Договоре, не состоят в споре, не находятся под запрещением, не находятся в залоге. Продавец гарантирует, что на момент перехода права собственности от Продавца к Покупателю и после государственной регистрации перехода права собственности Объекты не будут иметь иных обременений, помимо тех, которые прямо упомянуты в настоящем Договоре, по основаниям, которые возникли до момента заключения настоящего Договора.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Объектов составляет **631 360 000 руб. (шестьсот тридцать один миллион триста шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек** (далее по тексту – «Цена договора»), из них:

2.1.1. 627 894 410 (Шестьсот двадцать семь миллионов восемьсот девяносто четыре тысячи четыреста десять) рублей 00 копеек - цена Земельного участка (НДС не облагается);

2.1.2. 1 260 546 (Один миллион двести шестьдесят тысяч пятьсот сорок шесть) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-1;

2.1.3. 448 753 (Четыреста сорок восемь тысяч семьсот пятьдесят три) рубля 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-2;

2.1.4. 143 960 (Сто сорок три тысячи девятьсот шестьдесят) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-3;

2.1.5. 48 486 (Сорок восемь тысяч четыреста восемьдесят шесть) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-4;

2.1.6. 544 335 (Пятьсот сорок четыре тысячи триста тридцать пять) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-5;

2.1.7. 105 236 (Сто пять тысяч двести тридцать шесть) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-6;

2.1.8. 446 039 (Четыреста сорок шесть тысяч тридцать девять) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-7;

2.1.9. 468 235 (Четыреста шестьдесят восемь тысяч двести тридцать пять) рублей 00 коп. (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-8.

2.2. Цена договора уплачивается Покупателем Продавцу в следующем порядке:

2.2.1. часть Цены договора в размере 444 000 000 (четыреста сорок четыре миллиона) рублей оплачивается в безналичном порядке с использованием кредитных средств банка посредством безотзывного покрытого аккредитива, открытого Покупателем в банке в пользу Продавца. Процедуру оплаты указанной в настоящем подпункте части Цены договора Стороны согласовали в пунктах 2.3 и 2.4. Договора. Данная часть Цены договора, оплачиваемая посредством аккредитива, является оплатой части стоимости Земельного участка, указанной в п. 2.1.1 настоящего договора.

2.2.2. оставшаяся часть Цены договора в размере 187 360 000 (сто восемьдесят семь миллионов триста шестьдесят тысяч) рублей подлежит оплате посредством зачета встречных денежных требований Покупателя к Продавцу по оплате долевого взноса по договорам участия в долевом строительстве. Процедуру оплаты указанной в настоящем подпункте части Цены договора Стороны согласовали в пункте 2.5 и 4.8 Договора (в части срока).

2.3. Часть Цены договора в размере 444 000 000 (четыреста сорок четыре миллиона) рублей оплачивается в безналичном порядке с использованием кредитных средств банка (в соответствии с кредитным договором, указанным в п. 2.3.1 настоящего Договора) – Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (ИНН 7702070139), далее – «Банк», посредством безотзывного покрытого аккредитива, открытого Покупателем в Банке, в пользу Продавца (далее – «Аккредитив»).

Аккредитив подчиняется Положению Банка России № 383-П от 19.06.2012 «О правилах осуществления перевода денежных средств», Унифицированным правилам и обычаям для документарных аккредитивов, редакция 2007 года, публикация Международной Торговой Палаты №600 в части не противоречащей законодательству РФ.

2.3.1. Оплата Покупателем Цены договора осуществляется за счет денежных средств, полученных Покупателем по Кредитному договору № 25/18 от 27 июня 2018г., заключенному между Покупателем и Банком (далее «Кредитный договор»). Сумма кредита - 444 000 000 (четыреста сорок четыре миллиона) рублей 00 копеек, окончательный срок погашения кредита «25» июня 2022 года.

В соответствии со ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с даты государственной регистрации права собственности на Объекты к Покупателю, Объекты считаются находящимися в последующем залоге в силу закона в пользу Банка в обеспечение исполнения обязательств Покупателя по Кредитному договору.

2.4. Для исполнения обязанности по оплате Цены договора Покупатель обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами открыть в Банке Аккредитив на нижеуказанных условиях. Для этого Покупатель обязан в необходимый срок подать в банк-эмитент соответствующее заявление об открытии Аккредитива.

Требования к Аккредитиву, подлежащему открытию Покупателем в пользу Продавца в Банке.

2.4.1. Вид Аккредитива – покрытый безотзывный, без акцепта.

2.4.2. Сумма Аккредитива – 444 000 000 (четыреста сорок четыре миллиона) рублей 00 копеек.

2.4.3. Банк-эмитент - БАНК ВТБ (ПАО), Филиал ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург.

2.4.4. Исполняющий банк – БАНК ВТБ (ПАО), Филиал ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург.

2.4.5. Срок Аккредитива – не менее 120 (ста двадцати) календарных дней со дня открытия Аккредитива.

2.4.6. Получатель средств по Аккредитиву – Продавец (Открытое акционерное общество «Хлеб»; ИНН 7813054492). Частичные платежи по Аккредитиву запрещены.

2.4.7. Наименование банка получателя средств по Аккредитиву и реквизиты банковского счета получателя средств по Аккредитиву, на который должен быть совершен платеж по аккредитиву:

Банк получателя: ПАО «Банк «Санкт-Петербург», корр./сч. 30101810900000000790,
БИК 044030790

Номер расчетного счета Получателя в банке: 40702810432000003662.

2.4.8. В качестве реквизита «Назначение платежа» Аккредитива должно быть указано «Оплата части цены договора №Б4 купли-продажи объектов недвижимости от 04 июля 2018 г. на общую сумму 444 000 000 руб. 00 коп., НДС не облагается.».

2.4.9. Условие совершения Исполняющим банком платежа по Аккредитиву в пользу Продавца (условие «раскрытия» Аккредитива) – одновременное представление Продавцом в Исполняющий банк следующих документов:

2.4.9.1. Оригиналлов 9 (Девяти) выписок из Единого государственного реестра недвижимости, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (в том числе через Многофункциональный центр (МФЦ) любого района Санкт-Петербурга) об объекте недвижимости, в отношении каждого из Объектов (одного Земельного участка и восьми Зданий), отвечающих одновременно следующим требованиям (далее - «Выписка из ЕГРН»):

а) Выписки из ЕГРН выданы в отношении каждого из Объектов, указанных в п. 1.2, 1.2.1-1.2.8 Договора;

б) Выписки из ЕГРН выданы не ранее (не более) чем за 10 (десять) дней до дня их предъявления в исполняющий банк;

в) Выписки из ЕГРН, выданные в отношении каждого из Объектов, подтверждают, что в качестве единственного собственника каждого из Объектов, указанных в п. 1.2, 1.2.1-1.2.8 Договора, значится Покупатель. Во избежание сомнений в графе «Правообладатель (правообладатели):» выписки из ЕГРН указано: «Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ламбри», ИНН: 7801308696; в графе «Вид, номер и дата государственной регистрации права:» указано: «Собственность» и указаны сведения о номере и дате государственной регистрации.

г) В графе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:» каждой Выписки из ЕГРН в отношении каждого из Объектов указаны сведения о:

- залоге (ипотеке) в пользу Продавца (Открытое акционерное общество «Хлеб»; ИНН 7813054492), возникшем на основании положений, указанных в п. 2.6 Договора.

- последующем залоге (ипотеке) в пользу Банк ВТБ (публичное акционерное общество), а именно о последующем залоге (ипотеке), возникшем на основании положений, изложенных в абз. 2 п. 2.3.1 настоящего Договора.

д) В отношении Земельного участка, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, в Разделе 4.1. Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости указаны следующие сведения об ограничении в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременении объекта недвижимости:

«

| Учетный номер части | Площадь (м2) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения на объект недвижимости |
|---------------------|--------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| данные отсутствуют | Весь | Иные ограничения (обременения) прав |

».

Иные ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют (не зарегистрировано), либо в разделе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:» любой Выписки из ЕГРН (или всех Выписок из ЕГРН) указано следующее обременение:

1. Для Здания-1:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 20.07.2016

номер государственной регистрации: 78-78/031-78/066/012/2016-313/4

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696.

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016».

2. Для Здания-2:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 20.07.2016

номер государственной регистрации: 78-78/031-78/066/012/2016-313/9

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016».

3. Для Здания-3:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 20.07.2016

номер государственной регистрации: 78-78/031-78/066/012/2016-313/5

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016».

4. Для Здания-4:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 20.07.2016

номер государственной регистрации: 78-78/031-78/066/012/2016-313/8

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016».

5. Для Здания-5:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 20.07.2016

номер государственной регистрации: 78-78/031-78/066/012/2016-313/6

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016».

6. Для Здания-6:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 20.07.2016

номер государственной регистрации: 78-78/031-78/066/012/2016-313/7

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016».

7. Для Здания-7:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 26.04.2018

номер государственной регистрации: 78:07:0003201:2298-78/031/2018-1

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016; Дополнительное соглашение от 19.12.2016 №1, дата регистрации 13.01.2017 № 78:07:0003201:1-78/031/2017-1».

8. Для Здания-8:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 26.04.2018

номер государственной регистрации: 78:07:0003201:2297-78/031/2018-1
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 21.06.2016 на 66 месяцев

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Ламбри», ИНН: 7801308696

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016; Дополнительное соглашение от 19.12.2016 №1, дата регистрации 13.01.2017 № 78:07:0003201:1-78/031/2017-1»,

2.4.9.2. Реестр предоставляемых документов для совершения платежа по Аккредитиву, составленный в 3 (Трех) экземплярах.

2.4.10. Платеж по Аккредитиву в пользу Продавца должен быть произведен Исполняющим банком в сроки, установленные условиями Аккредитива и в соответствии с действующим законодательством РФ, при условии представления Продавцом в Исполняющий банк всех документов, предусмотренных аккредитивом и подтверждающих выполнение иных условий, указанных в Аккредитиве для совершения платежа, а именно 9 (Девяти) оригиналов Выписок из ЕГРН в отношении Объектов (по одной в отношении каждого из Объектов), отвечающих требованиям, установленным пунктом 2.4.9. настоящего Договора, в течение срока действия Аккредитива и в пределах предусмотренного условиями Аккредитива срока для представления документов.

2.4.11. Способ уведомления Исполняющим банком Продавца и Покупателя об открытии Аккредитива и о поступлении Аккредитива в Исполняющий банк: путем передачи Исполняющим банком письменного Уведомления об открытии Аккредитива, врученного лично уполномоченным представителям Покупателя и Продавца.

Уполномоченными представителями Покупателя и Продавца кроме Генеральных директоров (единоличный исполнительный орган юридического лица) могут являться лица, которым предоставлены соответствующие полномочия на основании доверенности, выданной соответствующим юридическим лицом, содержание которой должно быть заранее согласовано с Банком.

2.4.12. Покупатель несет на себе обязанность по оплате всех банковских комиссий и иных платежей, связанных с открытием и исполнением Аккредитива, за исключением платы за проверку документов и за направление Уведомления об открытии Аккредитива. Плата за проверку документов, перечисленная Покупателем Банку, компенсируется Продавцом Покупателю в срок 10 (десять) дней с даты выставления Покупателем Продавцу счета.

2.5. Стороны договорились, что способом прекращения обязательства Покупателя по оплате части Цены договора, указанной в пдп. 2.2.2 Договора, является произведение зачета встречных однородных требований с Продавцом.

Зачету в соответствии с настоящим пунктом Договора подлежат следующие требования:

- денежное требование Продавца по оплате части Цены договора, вытекающее из настоящего Договора;

- денежное требование Покупателя по оплате Продавцом цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении помещений объекта, указанного в разрешении на строительство № 78-013-0381-2018 от 21.06.2018 г., далее – «Разрешение на строительство» (Покупатель - застройщик, Продавец - участник долевого строительства).

Одновременно с подписанием настоящего Договора Стороны заключают предварительный договор участия в долевом строительстве, в котором указаны конкретные объекты долевого участия (помещения и машино-места), в отношении которых в будущем подлежат заключению основные договоры участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») и имущественные права на которые переходят от Покупателя к Продавцу после государственной регистрации ДДУ и зачета встречных требований по настоящему Договору.

Государственная регистрация ДДУ должна быть осуществлена после государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания по настоящему Договору к Покупателю, для чего Стороны обязуются не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договоров долевого участия совместно обратиться с соответствующим

заявлением в регистрирующий орган. С этой же целью одновременно с подачей документов на государственную регистрацию ДДУ, Продавец обязуется подать в регистрирующий орган заявление о снятии ипотеки (прекращении залога) в силу закона до полной оплаты переданных объектов (п. 2.6 настоящего Договора). Обязанность по снятию ипотеки возникает у Продавца только при условии подписания со стороны Покупателя всех ДДУ и с момента (одновременно) с подачей со стороны Покупателя на государственную регистрацию всех ДДУ, подписанных в соответствии с предварительным договором долевого участия, и пакета застройщика (то есть подаваемых застройщиком документов, необходимых для государственной регистрации первого ДДУ в соответствии с действующим законодательством).

В случае нарушения Продавцом обязательства по подаче в регистрирующий орган заявления о снятии ипотеки (прекращении залога), следствием чего будет являться отказ в регистрации ДДУ, Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора с последующим возвратом всего полученного по сделке и возмещением причиненных Покупателю убытков в порядке, установленном п. 4.2.2 настоящего договора.

Стороны договорились, что надлежащим исполнением обязательства Покупателя по оплате части цены Договора, указанной в пп. 2.2.2 Договора, будет считаться только зачет встречных денежных требований Продавца к Покупателю по настоящему Договору и требований Покупателя к Продавцу по всем договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), заключенным между Покупателем и Продавцом, произведенный после государственной регистрации на имя Продавца имущественных прав дольщика (участника долевого строительства) по ДДУ (если иное не предусмотрено Договором или соглашением сторон). Замена исполнения обязательства Покупателя по оплате части цены Договора, указанной в пп. 2.2.2 Договора, на другой способ или форму исполнения (оплата денежными средствами и/или любым иным образом) без письменного согласия Продавца не допускается. Стороны пришли к соглашению о допустимости частичного (постепенного) зачета встречных требований (по мере государственной регистрации ДДУ).

2.6. С даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Здания и до момента полной оплаты Цены договора Земельный участок и Здания будут находиться в залоге (ипотеке) у Продавца в качестве обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате товара (в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса РФ).

С целью возможности государственной регистрации ДДУ, подписанных между Продавцом (участником долевого строительства) и Покупателем (застройщиком) Стороны договорились досрочно прекратить указанный залог после подписания основного договора (договоров) участия в долевом строительстве, подав соответствующие заявления в регистрирующий орган (РОСРЕЕСТР) одновременно с заявлением о государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, подписанного между Продавцом и Покупателем.

2.7. Стороны договорились, что цена настоящего Договора включает в себя все налоги и сборы, которые должен уплатить Продавец при отчуждении Объектов.

2.8. Обязательство Покупателя по оплате Цены Договора возникает только при условии государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и все Здания без обременений (ограничений), кроме прямо указанных в настоящем Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать право собственности на Объекты свободным от прав третьих лиц, за исключением краткосрочной аренды, которая подлежит прекращению к дате подписания акта приёма-передачи Объектов.

3.1.2. С момента заключения Договора не совершать никаких сделок и не предпринимать никаких действий, следствием которых может являться какое-либо обременение права собственности на Объекты.

3.1.3. Со своей стороны подготовить документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом уведомления от

Исполняющего банка Продавца об открытии Аккредитива и о поступлении Аккредитива в Исполняющий банк (в соответствии с положениями пп. 2.4.11 Договора) совместно с Покупателем обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

3.1.4. Письменно, в течение 5 (пяти) дней с момента, когда Продавцу станет известно о таких обстоятельствах, уведомлять Покупателя о любых обременениях Объектов, если таковые возникнут с момента заключения настоящего договора до момента государственной регистрации перехода прав собственности на Объекты от Продавца к Покупателю.

3.1.5. Не позднее пятнадцатого числа третьего месяца (при этом, первым месяцем будет считаться календарный месяц, следующий за месяцем, в котором состоялась государственная регистрация перехода права собственности на Здания и Земельный участок) со дня государственной регистрации перехода права собственности на Здания и Земельный участок передать Объекты по акту приема-передачи Покупателю свободными от прав третьих лиц, освобожденными от арендаторов и их имущества. В случае, если Продавец будет готов передать Объекты в указанном состоянии ранее срока, обозначенного выше, то он может известить об этом Покупателя в письменном виде в соответствии с процедурой и порядком, изложенными в п. 6.2. настоящего договора. Покупатель в этом случае обязан принять Объекты по акту приема-передачи в срок не позднее 5 (пяти) дней со дня получения такого извещения.

Одновременно передать Покупателю всю документацию, имеющуюся у Продавца и относящуюся к Объектам (кадастровые и технические паспорта, ведомости помещений и площадей, технические планы и иные документы).

3.1.6. На момент подписания Договора в полном объеме погасить существующие на указанный момент задолженности Продавца по оплате гражданско-правовых платежей, связанных с использованием и эксплуатацией Земельного участка и Зданий.

3.1.7. Продавец обязуется оказать максимально возможное содействие (организационное, документальное и любое иное) действиям Покупателя по переоформлению закрепленной за Продавцом электрической мощности на Покупателя с целью обеспечения электроснабжения на период строительства на Земельном участке (в размере свободной электрической мощности, имеющейся у Продавца), без дополнительной оплаты за подключение со стороны Покупателя, но с оплатой Покупателем потребляемых ресурсов согласно установленным тарифам энергоснабжающей организации. При этом, все затраты по прокладке временных сетей для обслуживания строительства лежат на Покупателе.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить Цену договора на условиях, установленных настоящим Договором, то есть выполнить обязанность по выставлению Аккредитива (п. 2.4 Договора), а также со своей стороны выполнить обязанности, указанные в п. 2.5 Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объекты в сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.3. Со своей стороны подготовить документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Продавцом Уведомления от Исполняющего банка Продавца об открытии Аккредитива и о поступлении Аккредитива в исполняющий банк (в соответствии с положениями пп. 2.4.11 Договора) совместно с Продавцом обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4. ОСНОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных настоящим Договором.

4.2. В случае если, несмотря на правила, установленные Договором, Продавец передаст Покупателю Земельный участок и (или) Здания (любое из Зданий) с ограничениями и обременениями, прямо не упомянутыми в настоящем Договоре, Покупатель вправе по своему выбору:

4.2.1. либо потребовать соразмерного уменьшения цены Объектов, установленной п. 2.1 настоящего Договора;

4.2.2. либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и, возвратив Земельный участок и Здания Продавцу (с учетом государственной регистрации права собственности Продавца на Объекты) с условием возврата уплаченных денежных средств (если таковые были уплачены Покупателем), потребовать возмещения причиненных убытков, а также потребовать от Продавца выплаты штрафа в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.

Стороны договорились, что при применении последствий отказа Покупателя от настоящего договора Продавец обязуется возвратить Покупателю денежные средства, полученные за все объекты, которые являлись предметом настоящего договора, а Покупатель обязуется возвратить Продавцу все приобретенные Объекты в их первоначальном виде (если Объекты уже будут переданы Покупателю).

4.3. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Продавцом отказа Покупателя от Договора, которым будет считаться:

4.3.1. дата, указанная в уведомлении о вручении отказа от Договора, направленного по адресу места нахождения Продавца, указанному в Договоре;

4.3.2. дата отказа от получения уведомления Продавцом, если отказ от получения зафиксирован организацией почтовой связи;

4.3.3. дата, на которую отказ, направленный по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу места нахождения Продавца, не вручен в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя отказа.

В случае расторжения настоящего Договора в связи с отказом Покупателя от его исполнения по основаниям, предусмотренным настоящим Договором после государственной регистрации возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок и Здания, Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого отказа от исполнения настоящего Договора подписать необходимые документы и совместно обратиться в регистрирующий орган с заявлениями о государственной регистрации права собственности Продавца на Земельный участок и Здания.

4.4. В случае нарушения Продавцом срока обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты пени в размере 0,01 % Цены Договора, за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения Покупателем срока обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,01 % от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.6. В случае нарушения Продавцом срока передачи Земельного участка и Зданий Покупатель вправе требовать от Продавца выплаты пени в размере 0,01% от общей Цены договора, установленной п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае уклонения Покупателя от обязанности по приему Объектов по акту приема-передачи в сроки, указанные в п. 3.1.5 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,01 % от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.7. В случае нарушения Покупателем сроков выполнения обязательства по оплате части Цены договора (указанной в п. 2.2.1 Договора), Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,01 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.8. Стороны договорились, что если подписанные Сторонами договоры участия в долевом строительстве (ДДУ) не будут зарегистрированы и, соответственно, Покупатель не сможет выполнить обязательства по оплате части Цены договора (указанной в п. 2.2.2 Договора), наступают следующие последствия:

4.8.1. В случае, если по вине Покупателя в течение 7 (семи) месяцев с даты заключения настоящего договора или 3 (трех) месяцев с даты подачи на государственную регистрацию ДДУ (в зависимости от того, какое событие наступит позднее) имущественные права Продавца (дольщика, участника долевого строительства) по ДДУ, составляющим более

половины (50%) от всех ДДУ, подписанным между Покупателем и Продавцом (и указанным в п. 2.5 Договора как единственно возможное надлежащее исполнение Покупателем обязательств по оплате части цены Договора, указанной в пп. 2.2.2 Договора) не перейдут к Продавцу (т.е. будут зарегистрированы Росреестром менее половины от всех подписанных Сторонами ДДУ), что не позволит Сторонам произвести зачет встречных требований по подписанным и незарегистрированным ДДУ в полном объеме, то Продавец вправе отказаться от всех подписанных, но незарегистрированных в указанный срок ДДУ и потребовать от Покупателя оплаты неоплаченной части Цены настоящего договора в денежной форме, а также выплаты неустойки (штрафа). Размер такого штрафа по каждому ДДУ, который был незарегистрирован по вине Покупателя, указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

Во избежание сомнений, указанный штраф начисляется только по тем ДДУ, которые не были зарегистрированы и по которым не было произведено зачета встречных требований и от исполнения которых Продавец отказался (то есть на общую сумму задолженности, равную сумме долевых взносов по незарегистрированным по вине Покупателя ДДУ и расторгнутым по этому основанию Продавцом путем одностороннего отказа).

4.8.2. Если в указанный в п. 4.8.1 Договора срок будут зарегистрированы **более половины** от всех подписанных Сторонами ДДУ, то Продавец (дольщик) не вправе отказаться от таких ДДУ и Покупателю предоставляется еще 3 (три) месяца для государственной регистрации оставшихся незарегистрированными по вине Покупателя ДДУ.

4.8.3. В случае, если по вине Покупателя в течение 10 (десяти) месяцев с даты заключения настоящего договора или 6 (шести) месяцев с даты подачи на регистрацию ДДУ (в зависимости от того, какое событие наступит позднее) все подписанные между Сторонами ДДУ так и не будут зарегистрированы, что не позволит Сторонам произвести зачет встречных требований на всю указанную в пп. 2.2.2 Договора сумму, то Продавец вправе отказаться от тех ДДУ, которые не были зарегистрированы и потребовать от Покупателя оплаты неоплаченной части Цены настоящего договора в денежной форме, а также выплаты неустойки (штрафа). Размер штрафа определяется Приложением №1 к настоящему Договору.

4.8.4. Вина Покупателя для целей подпунктов 4.8.1 - 4.8.3 Договора означает, что отказ Росреестра в государственной регистрации ДДУ был получен в результате действий или бездействия любых должностных лиц/сотрудников/представителей Покупателя (как застройщика, что означает не только юридическое лицо – Покупателя по настоящему Договору, но и все иные аффилированные с Покупателем юридические лица), либо ДДУ не были поданы в Росреестр вследствие бездействия указанных лиц Покупателя. То есть причиной отсутствия зарегистрированных в согласованные Сторонами сроки ДДУ послужили обстоятельства, за которые отвечает Покупатель, в том числе уклонение от определенных действий, необходимых для целей государственной регистрации, отказ в предоставлении документов как в Росреестр, так и Продавцу (если последний заявляет о возможности ускорить или поспособствовать процедуре регистрации ДДУ); ошибки в предоставленных документах (если эти ошибки вызваны действиями сотрудников Застройщика либо основаны на данных, которые предоставили сотрудники Застройщика) и т.д.

4.8.5. В случае, если подписанные Сторонами ДДУ не были зарегистрированы по обстоятельствам, за которые не отвечает Покупатель, например, действия или бездействие Продавца, его должностных лиц/сотрудников/представителей или третьих лиц, в том числе государственных органов и организаций (включая Росреестр), то ответственность Покупателя (в том числе указанные в пп. 4.8.1 - 4.8.3 Договора последствия) не наступает, а Стороны обязуются совершить действия, направленные на преодоление препятствий в государственной регистрации всех подписанных Сторонами ДДУ.

4.9. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по Договору обязательств, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор), включая наводнение, пожар, массовые беспорядки, запретительные меры (санкции), принимаемые иностранными государствами и Российской Федерацией, а также существенные изменения законодательства. Если указанные обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение полугода с момента

возникновения, Стороны обязуются провести переговоры, направленные на достижение взаимоприемлемых условий прекращения действия настоящего Договора или изменения его условий.

5. ГАРАНТИИ (ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ)

5.1. Продавец гарантирует Покупателю, что:

5.1.1. Информация о Продавце и Объектах, изложенная в настоящем Договоре, является полной и достоверной.

5.1.2. Заключение и исполнение Продавцом настоящего Договора не противоречит уставу Продавца, обязательствам Продавца перед третьими лицами, судебным актам или положениям других обязательных для исполнения Продавцом документов, а также действующему законодательству РФ. Заключение настоящего Договора одобрено уполномоченным органом управления Продавца как крупная сделка (если такое одобрение необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства).

5.1.3. Настоящий Договор был надлежащим образом подписан лицом, имеющим полномочия на подписание такого договора от имени Продавца.

5.1.4. Продавец является единственным собственником Объектов, право собственности Продавца зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.1.5. Покупатель подтверждает, что он на момент подписания настоящего Договора ознакомлен с документами, подтверждающими права собственности Продавца на Объекты, а также то, что все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, имеются в наличии и были предоставлены Покупателю.

5.1.6. Объекты не находятся в долгосрочной аренде (зарегистрированной или незарегистрированной) у третьих лиц, не находятся под залогом (зарегистрированным или незарегистрированным), не состоят под арестом и не являются объектами каких-либо обеспечительных мер, наложенных судебными органами, не являются предметом какого-либо соглашения, предусматривающего преимущественное право третьих лиц на их приобретение, получение в дар, передачу в управление, безвозмездное пользование.

5.1.7. Объекты имеют ограничения и обременения, только прямо предусмотренные настоящим Договором; о наличии каких-либо иных ограничений и обременений Продавцу не известно.

5.1.8. Объекты были приобретены Продавцом в соответствии с действовавшим на момент приобретения Объектов законодательством.

5.1.9. Продавец не имеет просроченной задолженности перед третьими лицами, связанной с приобретением Объектов Продавцом или с эксплуатацией Объектов, в том числе за пользование ресурсами и коммунальными услугами, предоставляемыми при эксплуатации Объектов.

5.1.10. Никакие третьи лица, за исключением Продавца, не владеют какой-либо частью Объектов, не имеют и не могут иметь каких-либо законных требований или прав в отношении Объектов, за исключением обременений, прямо упомянутых в настоящем договоре.

5.1.11. Продавцу не известно о ведении каких-либо процессов по изъятию Объектов или какой-либо части для государственных нужд или иных целей, по переносу полос отчуждения или какой-либо инфраструктуры, по отказу в доступе к Объектам или каких-либо иных действий, которые могут помешать, затруднить или иным образом негативно сказаться на использовании Объектов.

5.1.12. Не существует каких-либо договоров или соглашений между Продавцом или любым лицом, аффилированным с Продавцом, с одной стороны, и любым третьим лицом, с другой стороны, предметом которых являются обязательства Продавца, аналогичные обязательствам Продавца по настоящему Договору в отношении тех же Объектов.

5.1.13. Продавец заверяет Покупателя об отсутствии прав третьих лиц на Объекты, отсутствии неисполненных Продавцом обязательств, связанных с Объектами, отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о признании в письменной форме Продавцом таких обязательств, результатом которых может быть истребование Объектов у Покупателя в судебном порядке.

5.1.14. Каждая из гарантий (заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения), указанных в пунктах 5.1.1-5.1.13 Договора, равным образом распространяется на каждый из Объектов в отдельности и на все Объекты в совокупности и будет являться отдельной и независимой от других гарантий, и (если прямо не указано иного) не будет ограничена какими-либо другими гарантиями или положениями, изложенными в настоящем Договоре.

5.2. Покупатель гарантирует Продавцу что:

5.2.1. Покупатель является обществом, надлежащим образом учрежденным, законно существующим и имеющим действительный правовой статус по законодательству Российской Федерации.

5.2.2. Заключение настоящего Договора согласовано уполномоченным органом управления Покупателя как крупная сделка.

5.2.3. Настоящий Договор не требует одобрения каким-либо органом управления Покупателя, кроме Генерального директора (за исключением одобрения совершения крупной сделки, согласно п. 5.2.2 Договора).

5.2.4. Настоящий Договор был надлежащим образом подписан лицом, имеющим полномочия на подписание такого договора от имени Покупателя.

5.2.5. Денежные средства, которые Покупатель будет использовать в расчетах с Продавцом, имеют легальное происхождение.

5.2.6. Каждая из гарантий, указанных в пунктах 5.2.1-5.2.5 Договора, будет являться отдельной и независимой от других гарантий, и (если прямо не указано иного) не будет ограничена какими-либо другими гарантиями или положениями, изложенными в настоящем Договоре.

5.3. Стороны обязуются не совершать (допускать или разрешать) какие-либо действия, которые являлись бы нарушением каких-либо из гарантий или делали бы какие-либо из гарантий неверными или вводящими в заблуждение.

5.4. Если Стороне станет известно о каких-либо обстоятельствах, которые:

5.4.1. приведут или могут привести к нарушению каких-либо из гарантий;

5.4.2. приведут или могут привести к тому, что какие-либо из гарантий станут неверными или вводящими в заблуждение;

5.4.3. могли бы являться нарушением какой-либо гарантии, если бы о них было известно до даты заключения настоящего договора; или

5.4.4. могут, как того можно обоснованно ожидать, привести к существенным негативным последствиям для Объектов,

она незамедлительно обязана направить другой Стороне письменное уведомление о таких случаях, событиях или обстоятельствах с подробным их описанием, позволяющим другой Стороне точно оценить их влияние, и (если того потребует другая Сторона) приложить адекватные усилия к предотвращению или исправлению (если это возможно) нарушения гарантии в результате наступления таких случаев, событий или обстоятельств.

5.5. Стороны признают, что каждая из них заключила настоящий договор, полагаясь на действительность гарантий.

5.6. Сторона, нарушившая какую-либо из гарантий, обязуется перед другой Стороной (не ограничивая прав другой Стороны или каких-либо средств защиты прав, которые могут быть у нее в отношении нарушения гарантий или в отношении неверных или вводящих в заблуждение гарантий) возместить другой Стороне по ее требованию все документально подтвержденные и обоснованные убытки, причиненные ей фактом вышеуказанного нарушения.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Условия настоящего Договора имеют одинаковую обязательную силу для сторон и могут быть изменены или дополнены только по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа в виде дополнительного соглашения.

6.2. Все уведомления, упомянутые в тексте настоящего Договора, Стороны будут отправлять по адресу другой стороны, указанному в настоящем Договоре, и такая отправка будет считаться надлежащей, если только Сторона заблаговременно, в письменном виде не уведомила другую Сторону об изменении её адреса.

Любое уведомление может быть направлено одной Стороной другой Стороне любым из доступных данной Стороне способом:

- курьером под расписку получателя с указанием даты, времени приемки данного уведомления и его входящего номера;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.
- направлением письма курьерской почтой с уведомлением о вручении и описью вложения.

6.3. Все споры между Сторонами, связанные с Договором, Стороны будут стараться разрешить путем переговоров. Стороны договорились о следующем досудебном порядке разрешения споров – срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) дней с момента её получения. В случае не достижения согласия споры передаются на разрешение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.4. Вся переписка Сторон, предшествовавшая подписанию настоящего договора, касающаяся данного договора, признаётся утратившей силу с момента подписания настоящего договора и не подлежит применению при толковании договора или разрешении споров.

6.5. Настоящий договор составлен в 3 тождественных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один передается в регистрирующий орган, один передается и хранится у Продавца и один передается и хранится у Покупателя.

Приложение 1 – Расчет размера штрафа в случаях, предусмотренных пп. 4.8.1, 4.8.3 Договора.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7.1. Покупатель - ООО «Специализированный застройщик «Ламбри»

Адрес: 199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 22, лит. А, помещение 1-Н, кабинет 278

Телефон: +7(812)327-1233, факс +7(812)327-1239

Р/с №40702810715010001857 в филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

К/с 30101810200000000704 в Северо-Западном ГУ Банка России г. Санкт-Петербурга, БИК 044030704

7.2. Продавец - ОАО «Хлеб»

Адрес: 197110, Санкт-Петербург, Барочная ул., д.4а

ОГРН 1027806885930, ИНН 7813054492, КПП 781301001

Р/с 40702810432000003662 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» г. Санкт-Петербург

К/с 30101810900000000790, БИК 044030790

8. ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. От Покупателя:

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Ламбри»

Д.Ю. Флёров

8.2. От Продавца:

Генеральный директор

ОАО «Хлеб»

И.А. Тюлькин



**Приложение 1 к договору №Б4
купи-продажи объектов недвижимости
от 04.07.2018**

Расчет размера штрафа в случаях, предусмотренных пп. 4.8.1, 4.8.3 Договора.

1. Квартиры

| № корпуса | № помещения | Этаж | Секция | Количество комнат | Общая площадь (без БЛТ), кв.м | Стоимость ДДУ, руб. | Штраф, руб. | Всего (стоимость ДДУ и штраф), руб. |
|---------------|-------------|------|--------|-------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Корпус 1 | 8 | 5 | 1 | 3 | 134,7 | 10 776 000,00 | 9 291 643,26 | 20 067 643,26 |
| Корпус 2 | 23 | 7 | 1 | 3 | 128,7 | 10 296 000,00 | 9 750 984,05 | 20 046 984,05 |
| Корпус 3 | 29 | 3 | 1 | 3 | 133,6 | 10 688 000,00 | 8 271 526,74 | 18 959 526,74 |
| Корпус 3 | 31 | 4 | 1 | 3 | 133,5 | 10 680 000,00 | 8 529 524,29 | 19 209 524,29 |
| Корпус 4 | 46 | 2 | 1 | 3 | 134,2 | 10 736 000,00 | 7 663 708,73 | 18 399 708,73 |
| Корпус 4 | 49 | 3 | 1 | 3 | 133,5 | 10 680 000,00 | 7 887 922,90 | 18 567 922,90 |
| Корпус 4 | 76 | 7 | 2 | 3 | 133,5 | 10 680 000,00 | 9 586 279,51 | 20 266 279,51 |
| Корпус 4 | 85 | 3 | 3 | 2 | 79,4 | 6 352 000,00 | 4 399 584,66 | 10 751 584,66 |
| Корпус 4 | 90 | 5 | 3 | 2 | 78,5 | 6 280 000,00 | 4 660 409,26 | 10 940 409,26 |
| Корпус 4 | 99 | 8 | 3 | 5 | 193,2 | 15 456 000,00 | 14 747 078,48 | 30 203 078,48 |
| Корпус 5 | 118 | 3 | 1 | 3 | 134,1 | 10 728 000,00 | 7 544 265,42 | 18 272 265,42 |
| Корпус 5 | 119 | 3 | 1 | 1 | 60,6 | 4 848 000,00 | 3 392 133,37 | 8 240 133,37 |
| Корпус 6 | 148 | 5 | 1 | 1 | 53,1 | 4 248 000,00 | 2 657 069,37 | 6 905 069,37 |
| Корпус 6 | 155 | 7 | 1 | 3 | 104,9 | 8 392 000,00 | 6 316 699,21 | 14 708 699,21 |
| Корпус 6 | 156 | 8 | 1 | 3 | 95,0 | 7 600 000,00 | 6 015 984,78 | 13 615 984,78 |
| Корпус 6 | 175 | 6 | 2 | 3 | 92,0 | 7 360 000,00 | 5 149 773,44 | 12 509 773,44 |
| Корпус 6 | 179 | 7 | 2 | 2 | 73,0 | 5 840 000,00 | 4 168 783,44 | 10 008 783,44 |
| Корпус 6 | 180 | 7 | 2 | 4 | 127,6 | 10 208 000,00 | 7 647 537,95 | 17 855 537,95 |
| Корпус 6 | 181 | 8 | 2 | 3 | 86,3 | 6 904 000,00 | 5 465 047,23 | 12 369 047,23 |
| Корпус 6 | 182 | 8 | 2 | 2 | 68,5 | 5 480 000,00 | 4 027 995,82 | 9 507 995,82 |
| Корпус 7 | 196 | 4 | 1 | 1 | 51,6 | 4 128 000,00 | 2 975 876,98 | 7 103 876,98 |
| ИТОГО: | | | | | | 178 360 000,00 | 140 149 828,89 | 318 509 828,89 |

2. Нежилое помещение

| № помещ. | Корпус | Секция | Этаж | Общая площадь, кв.м | Стоимость ДДУ, руб. | Штраф, руб. | Всего (стоимость ДДУ и штраф), руб. |
|---------------|--------|--------|------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|
| 203 | 5 | 1 | 1 | 102,4 | 6 144 000,00 | 4 863 448,75 | 11 007 448,75 |
| ИТОГО: | | | | | 6 144 000,00 | 4 863 448,75 | 11 007 448,75 |

3. Машинно-места

| Наименование | Кол-во, шт. | Средняя цена 1 ДДУ за 1 м/м, руб. | Штраф за ед., руб. | Итого (средняя цена ДДУ и штраф) за 1 м/м, руб. | Всего (все м/м), руб. |
|--------------------------------------|-------------|-----------------------------------|--------------------|---|-----------------------|
| Машинно-места в гараже (автостоянке) | 29 | 98 482,76 | 607 818,01 | 706 300,77 | 20 482 722,36 |
| ИТОГО: | | | | 706 300,77 | 20 482 722,36 |

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Покупателя:

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Ламбри» *Д.Ю. Флёров*

От Продавца:

Генеральный директор ОАО «Хлеб»

И.А. Тюлькин





Прошито и пронумеровано (6)
Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Ламбри»
_____ Д.Ю.Флёров

Генеральный директор
ОАО «Хлеб»
_____ И.А.Тюлькин



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона

Дата регистрации «10» августа 2018 г.

Номер регистрации 78:07:0003201:2295-78/031/2018-4
78:07:0003201:2014-78/031/2018-3
78:07:0003201:2005-78/031/2018-4
78:07:0003201:2010-78/031/2018-3
78:07:0003201:2006-78/031/2018-3
78:07:0003201:2007-78/031/2018-3
78:07:0003201:2008-78/031/2018-3
78:07:0003201:2298-78/031/2018-5
78:07:0003201:2297-78/031/2018-5

Государственный регистратор прав

Филин Р.И.



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация
Права собственности

Дата регистрации «10» августа 2018 г.

Номер регистрации 78:07:0003201:2295-78/031/2018-2
78:07:0003201:2014-78/031/2018-1
78:07:0003201:2005-78/031/2018-2
78:07:0003201:2010-78/031/2018-1
78:07:0003201:2006-78/031/2018-1
78:07:0003201:2007-78/031/2018-1
78:07:0003201:2008-78/031/2018-1
78:07:0003201:2298-78/031/2018-3
78:07:0003201:2297-78/031/2018-3

Государственный регистратор прав _____ Филин Р.И.

18 лист
ДОКУМЕНТЕ
настоищем

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона

Дата регистрации «10» августа 2018 г.

Номер регистрации 78:07:0003201:2295-78/031/2018-3
78:07:0003201:2014-78/031/2018-2
78:07:0003201:2005-78/031/2018-3
78:07:0003201:2010-78/031/2018-2
78:07:0003201:2006-78/031/2018-2
78:07:0003201:2007-78/031/2018-2
78:07:0003201:2008-78/031/2018-2
78:07:0003201:2298-78/031/2018-4
78:07:0003201:2297-78/031/2018-4

Государственный регистратор прав _____ Филин Р.И.