

ДОГОВОР № 11К
купли-продажи объектов недвижимости

Санкт-Петербург

04 июля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Эперон» (ИНН: 7801308671, ОГРН: 1167847211840), 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

Акционерное общество «Пекарь» (ИНН 7830000592, ОГРН 1027810307205), зарегистрированное решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга №1451 от 07.09.1992, свидетельство о государственной регистрации № 1219 от 07.09.1992, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора Тюлькина Ивана Андреевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

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, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4 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 общей площадью 6348 +/- 28 кв.м. по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 11, кадастровый номер 78:32:0001675:1553 (далее – «Земельный участок»)**. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности.

- Категория: земли населенных пунктов;

- На момент подписания настоящего договора Земельный участок имеет следующие ограничения (обременения):

Аренда, зарегистрированная 23.12.2016 за № 78-78/030-78/066/017/2016-378/2 на срок с 19.09.2016 на 64 месяца в пользу Покупателя (на основании 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.

Вместе с Земельным участком Продавец продает Покупателю:

1.2.1. нежилое здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, 11-я Красноармейская улица, дом 11, строение 2, общей площадью 943,8 кв. м (кадастровый номер 78:32:0001675:1551), количество этажей 1-3 (далее – «Здание-1»). Указанное в настоящем подпункте Договора Здание-1 принадлежит Продавцу на праве собственности.

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

- Аренда, зарегистрированная 06.12.2016 за № 78-78/030-78/066/017/2016-378/5 на срок с 19.09.2016 на 64 месяца в пользу Покупателя (на основании 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, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, 11-я Красноармейская улица, дом 11, строение 3, общей площадью 12 432,4 кв. м (кадастровый номер 78:32:0001675:1550), количество этажей 1-5-6, (далее – «Здание-2»). Указанное в настоящем подпункте Договора Здание-2 принадлежит Продавцу на праве собственности.

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

- Аренда, зарегистрированная 06.12.2016 за № 78-78/030-78/066/017/2016-378/5 на срок с 19.09.2016 на 64 месяца в пользу Покупателя (на основании 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 котельной общей площадью 1026 кв.м (кадастровый номер 78:32:0001675:1014), количество этажей 3, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 11, литера В (далее – «Здание-3»). Указанное в настоящем подпункте Договора Здание-3 принадлежит Продавцу на праве собственности.

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

- Аренда, зарегистрированная 19.09.2016 за № 78-78/030-78/066/017/2016-378/3 на срок с 19.09.2016 на 64 месяца в пользу Покупателя (на основании 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 компрессорной, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская улица, дом 11, литера Ж, общей площадью 251,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001675:1015, количество этажей 2 (далее – «Здание-4»). Указанное в настоящем подпункте Договора Здание-4 принадлежит Продавцу на праве собственности.

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

- Аренда, зарегистрированная 19.09.2016 за № 78-78/030-78/066/017/2016-378/4 на срок с 19.09.2016 на 64 месяца в пользу Покупателя (на основании 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, Здание-1, Здание-2, Здание-3 и Здание-4 совместно именуется – «Здания».

1.3. Иных объектов недвижимости (объектов капитального строительства) на Земельном участке не имеется, что подтверждается Заключением ООО «Национальная кадастровая служба» от 20.03.2018г.

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 запретом, 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 **340 000 000 (триста сорок миллионов) рублей 00 копеек** (далее по тексту – «Цена договора»), из них:

2.1.1. 334 833 632 (Триста тридцать четыре миллиона восемьсот тридцать три тысячи шестьсот тридцать два) рубля 00 копеек - цена Земельного участка (НДС не облагается);

2.1.2. 200 250 (Двести тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-1;

2.1.3. 2 637 828 (Два миллиона шестьсот тридцать семь тысяч восемьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-2;

2.1.4. 1 849 651 (Один миллион восемьсот сорок девять тысяч шестьсот пятьдесят один) рубль 00 копеек (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-3;

2.1.5. 478 639 (Четыреста семьдесят восемь тысяч шестьсот тридцать девять) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-4.

2.2. Цена Договора в полном размере уплачивается Покупателем Продавцу в безналичном порядке с использованием кредитных средств банка (в соответствии с кредитным договором, указанным в п. 2.3 настоящего Договора) - ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ» (сокращенное наименование ПАО «Банк «Санкт-Петербург», генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 436 выдана Центральным Банком РФ «31» декабря 2014 года, место нахождения: 195112, г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 64, литера А, ИНН 7831000027, БИК 044030790), далее – «Банк» или ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ», 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. Оплата Покупателем Цены договора осуществляется за счет денежных средств, полученных Покупателем по Кредитному договору № 0155-18-007550 от 23.05.2018 г., заключенному между Покупателем и Банком (далее «Кредитный договор»), в размере 340 000 000 (триста сорок миллионов) рублей 00 копеек, окончательный срок погашения кредита «31» мая 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 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 в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами обязан 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 – 340 000 000 (триста сорок миллионов) рублей 00 копеек.

2.4.3. Банк-эмитент - ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ».

2.4.4. Исполняющий банк - ПАО «БАНК «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 (Акционерное общество «Пекарь», ИНН 7830000592). 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», корп./сч. 30101810900000000790,
БИК 044030790

Номер расчетного счета Получателя в банке: 40702810619000004510.

2.4.8. В качестве реквизита «Назначение платежа» Аккредитива должно быть указано «Оплата цены договора №11К купли-продажи объектов недвижимости от 04 июля 2018 г. на общую сумму 340 000 000 руб. 00 коп., в том числе НДС 788 090,03 руб.».

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. Оригиналов 5 (пяти) 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 четырёх Зданий), отвечающих одновременно следующим требованиям (далее - «Выписка из ЕГРН»):

а) Выписки из ЕГРН выданы в отношении каждого из Объектов, указанных в п. 1.2, 1.2.1-1.2.4 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, 1.2.1-1.2.4 Договора, значится Покупатель. Во избежание сомнений в графе «Правообладатель (правообладатели):» выписки из ЕГРН указано: «Общество с ограниченной ответственностью «Эперон», ИНН: 7801308671; 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 ПАО «Банк «Санкт-Петербург», а именно о залоге (ипотеке), возникшем на основании положений, изложенных в абз. 2 п. 2.3 настоящего Договора. Также 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, Временные. Дата истечения срока действия временного характера – 02.12.2021
2	142	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Временные. Дата истечения срока действия временного характера – 02.12.2021

».

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 Земельного участка:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 23.12.2016

номер государственной регистрации: 78-78/030-78/066/017/2016-378/2

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 19.09.2016 на 64 месяца

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Эперон», ИНН: 7801308671

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 15.08.2016; Дополнительное соглашение от 09.12.2016 к договору аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 15.08.2016».

2. Для Здания-1:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 06.12.2016

номер государственной регистрации: 78-78/030-78/066/017/2016-378/5

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 19.09.2016 на 64 месяца

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Эперон», ИНН: 7801308671

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 15.08.2016».

3. Для Здания-2:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 06.12.2016

номер государственной регистрации: 78-78/030-78/066/017/2016-378/5

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 19.09.2016 на 64 месяца

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Эперон», ИНН: 7801308671

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 15.08.2016».

4. Для Здания-3:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 19.09.2016

номер государственной регистрации: 78-78/030-78/066/017/2016-378/3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 19.09.2016 на 64 месяца

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Эперон», ИНН: 7801308671

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 15.08.2016».

5. Для Здания-4:

«вид: Аренда, весь объект

дата государственной регистрации: 19.09.2016

номер государственной регистрации: 78-78/030-78/066/017/2016-378/4

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 19.09.2016 на 64 месяца

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью «Эперон», ИНН: 7801308671

основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 15.08.2016».

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 5 (Пяти) 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 цена настоящего Договора включает в себя все налоги и сборы, которые должен уплатить Продавец при отчуждении Объектов.

2.6. 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.

2.7. С даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Здания и до момента их полной оплаты Земельный участок и Здания **не находятся в залоге у Продавца** в качестве обеспечения исполнения Покупателем обязанности по их оплате (в соответствии со ст. 488 ГК РФ).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать право собственности на Объекты свободным от прав третьих лиц, в том числе от права аренды.

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 60 (шестидесяти) дней после государственной регистрации перехода права собственности на Здания и Земельный участок передать указанные 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 3 (трех) 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, указанном в п. 1.2 настоящего договора, (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.

3.1.8. Продавец обязуется осуществить все необходимые мероприятия по исключению из государственного реестра опасных производственных объектов (Ростехнадзор) котельной, расположенной в Здании-3 (по адресу: 11-я Красноармейская улица, дом 11, лит. В) не позднее 2 (Двух) месяцев после даты государственной регистрации перехода прав собственности на Объекты от Продавца к Покупателю.

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);

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 после государственной регистрации возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок и Здания в связи с отказом

Покупателя от его исполнения по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, 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 более чем на 30 (Тридцать) дней срока передачи Земельного участка и Зданий, а равно срока выполнения обязанности, предусмотренной пунктом 3.1.8 Договора, 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.

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

4.8. 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.

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 (Трех) тождественных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один передаётся в регистрирующий орган, один передается и хранится у Продавца и один передается и хранится у Покупателя.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7.1. Покупатель - ООО «Эперон»

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

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

Банковские реквизиты:

Р/сч 40702810390550001492 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

БИК 044030790, к/сч 30101810900000000790.

7.2. Продавец – АО «Пекарь»

Адрес: 190103, Санкт-Петербург, 11-я Красноармейская ул., д.11, литера В, помещение 4 Н.

Телефон: +7(812)251-12-81, факс +7(812)251-51-82

Банковские реквизиты:

Р/сч 40702810619000004510 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,

к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790

8. ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. От Покупателя:

Генеральный директор
ООО «Эперон»

8.2. От Продавца:

Генеральный директор
АО «Пекарь»





Прошито и пронумеровано
10 (десять) листов
Генеральный директор
ООО «Эперон»
Д.Ю.Флёров
Генеральный директор
АО «Пекарь»
И.А.Тюлькин



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

Произведена государственная регистрация

Права собственности

Дата регистрации

23.07.2018

Номер регистрации

78:32:0001675:1014-78/030/2018-2
78:32:0001675:1553-78/030/2018-2
78:32:0001675:1015-78/030/2018-2
78:32:0001675:1550-78/030/2018-2
78:32:0001675:1551-78/030/2018-2

Государственный регистратор прав



(подпись, М.П.)

Грачева И.А.
(Ф.И.О.)

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

Произведена государственная регистрация

Ипотеки в силу закона

Дата регистрации

23.07.2018

Номер регистрации

78:32:0001675:1014-78/030/2018-4
78:32:0001675:1553-78/030/2018-5
78:32:0001675:1015-78/030/2018-4
78:32:0001675:1550-78/030/2018-4
78:32:0001675:1551-78/030/2018-4

Государственный регистратор прав



(подпись, М.П.)

Грачева И.А.
(Ф.И.О.)

Документ
лист

В настоящем