



78 А Б 5178370

ДОГОВОР № За1-1/17
купли-продажи земельного участка с расположенным на нем зданием

Санкт-Петербург,
двадцатого июля две тысячи восемнадцатого года.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью "ТИТАН"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7810015520, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1047855168261, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №005501431, дата государственной регистрации: 16 декабря 2004 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, код причины постановки на учет (КПП): 781001001, адрес юридического лица: 196084, Санкт-Петербург, улица Заозёрная, дом 1, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 03 июля 2012 года, номер регистрации: 7127847665906, номер регистрации изменений: 6177847618492, в лице **генерального директора БОГДАНОВА РИФАТА КАДИМОВИЧА**, 22 января 1978 года рождения, место рождения: г. Краснослободск Республики Мордовия, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 89 01 128757, выданный Краснослободским РОВД МВД Республики Мордовия 14 августа 2001 года, код подразделения 132-016, проживающего по адресу: Санкт-Петербург, улица Коммуны, дом 32, корпус 2, квартира 256, действующего на основании Устава и Протокола №7 внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью "ТИТАН" от 05 марта 2017 года,

именуемое в дальнейшем **"Продавец-1"**,

индивидуальный предприниматель **гр. СОКОЛОВА ТАТЬЯНА ЮРЬЕВНА**, 04 августа 1962 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт 40 07 218083, выданный ТП №8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Василеостровском р-не гор. Санкт-Петербурга 17 августа 2007 года, код подразделения 780-008, ИНН 780161606723, ОГРНИП 31578470000242, свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 78 №009195622, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 13 января 2015 года, проживающая по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, пос. Парголово, улица Колхозная, дом 8, корпус 4,

именуемая в дальнейшем **"Продавец-2"**,

совместно именуемые в дальнейшем **Продавцы, с одной стороны,**

и Общество с ограниченной ответственностью "Курдонер", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7801316344, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167847335622, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №009545613, дата государственной регистрации: 22 августа 2016 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, код причины постановки на учет (КПП): 780101001, адрес юридического лица: 199004, Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 22, литер А, помещение 1-Н, кабинет 278, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная ИФНС России №15 по Санкт-Петербургу, дата регистрации: 24 апреля 2018 года, номер регистрации: 7187847407818, в лице **генерального директора ФЛЁРОВА ДМИТРИЯ ЮРЬЕВИЧА**, 03 июля 1967 года рождения, место рождения: гор. Карачев Брянской обл., гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт 40 12 537885, выданный ТП №59 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Петроградском районе города Санкт-Петербурга 04 августа 2012 года, код подразделения 780-059, проживающего по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 40А, квартира 76, действующего на основании Устава и Решения №1 учредителя Общества с ограниченной ответственностью "Курдонер" от 03 августа 2016 года,

именуемое в дальнейшем **Покупатель, с другой стороны,**

заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Продавцы обязуются передать свои доли в праве собственности на недвижимое имущество: земельный участок, характеристики которого указаны в пункте 1.2 Договора (далее именуемый - "Земельный участок") и расположенное на Земельном участке здание, указанное в п. 1.2.1 Договора (далее - именуемое "Здание"), в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность от Продавцов их доли в праве общей долевой собственности на Здание и Земельный участок (в дальнейшем именуемые - "Объекты"), в связи с чем, Покупатель обязуется уплатить Продавцам за Объекты цену, установленную Договором.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Продавцы продают Покупателю **Земельный участок площадью 4087 +/- 22 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, Заозерная улица. Почтовый адрес ориентира: 190000, Санкт-Петербург, Московский р-н, Заозерная улица. Кадастровый № 78:14:0007519:5347 (далее - "Земельный участок");**

- Категория земель: земли населенных пунктов.
- Вид разрешенного использования: для размещения гостиниц;
- Земельный участок принадлежит:

1). Продавцу-1: 97/100 (девяносто семь сотых) долей в праве общей долевой собственности на земельный участок по праву собственности на основании договора №6847-3У купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 15 декабря 2011 года; заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельный участок, образованный в результате раздела земельного участка с кадастровым номером: 78:14:0007519:27; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 30 августа 2017 года за №78:14:0007519:5347-78/034/2017-1;

2). Продавцу-2: 3/100 (три сотых) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок по праву собственности на основании: Договора купли-продажи доли в праве собственности на объекты недвижимого имущества от 12 марта 2018 года № 1/12_03_18; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 05 июля 2018 года за №78:14:0007519:5347-78/034/2018-3, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 июля 2018 года.

- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

а). Вид: Аренда, Заозерная улица, д.1, лит. Ж, кад. №78:14:0007519:3029, Заозерная улица, (ЗУ2), 78:14:0007519:5347; дата государственной регистрации: 10.01.2018; номер государственной регистрации: 78:14:0007519:5347-78/034/2018-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 31.12.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Курдонер", ИНН 7801316344, ОГРН 1167847335622; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенным на участке зданием от 18 декабря 2017 года № За1-2/17, дата регистрации 10.01.2018, №78:14:0007519:3029-78/034/2018-1; дополнительное соглашение №1 от 07.03.2018, дата регистрации 29.03.2018, №78:14:0007519:3029-78/034/2018/3.

б). Ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга. Площадью 1663 кв.м. Учётный номер: 78:14:0007519:5347/1;

в). Ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, охранный зона линий электропередачи. Площадью 94 кв.м. Учётный номер: 78:14:0007519:5347/4;

г). Ограничения прав на Земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, охранный зона линий электропередачи. Площадью 211 кв.м. Учётный номер: 78:14:0007519:5347/5.

Особые отметки: Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 78:14:0007519:5348.

1.2.1. Вместе с Земельным участком Продавцы продают Покупателю нежилое здание корпуса опытных установок площадью 171 кв.м., расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Заозерная улица, дом 1, литера Ж, кадастровый № 78:14:0007519:3029 (далее по тексту - "Здание").

Здание принадлежит:

1). Продавцу-1: 97/100 (девяносто семь сотых) долей в праве общей долевой собственности на Здание на основании Договора купли-продажи объектов недвижимости №5-3 от 17 января 2005 года; свидетельство о государственной регистрации права на бланке серии 78 АА 044486 выдано Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области 15 февраля 2005 года, регистрационный №78-78-01/0018/2005-415.

2). Продавцу-2: 3/100 (три сотых) доли в праве общей долевой собственности на Здание на основании: Договора № 1/12_03_18 купли-продажи доли в праве собственности на объекты недвижимого имущества от 12 марта 2018 года; право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 05 июля 2018 года за №78:14:0007519:3029-78/034/2018-4, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05 июля 2018 года.

- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Вид: Аренда, Заозерная улица, д.1, лит. Ж, кад. №78:14:0007519:3029, Заозерная улица, (ЗУ2), 78:14:0007519:5347; дата государственной регистрации: 10.01.2018; номер государственной регистрации: 78:14:0007519:3029-78/034/2018-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 31.12.2018; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Курдонер", ИНН 7801316344, ОГРН 1167847335622; основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка с расположенным на участке зданием от 18 декабря 2017 года № За1-2/17, дата регистрации 10.01.2018, №78:14:0007519:3029-78/034/2018-1; дополнительное соглашение №1 от 07.03.2018, дата регистрации 29.03.2018, №78:14:0007519:3029-78/034/2018/3.

Договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правовпритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.3. Иных объектов недвижимости (объектов капитального строительства) на Земельном участке не имеется. Одновременно с приобретением права собственности на Земельный участок Покупатель приобретает все объекты движимого имущества, расположенные на Земельном участке и в Здании на дату подписания акта приёма-передачи, в том числе инженерные сети и иные объекты инженерно-технического обеспечения. Цена такого движимого имущества включена в цену настоящего Договора.

1.4. Продавцы подтверждают, 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. Продавцы гарантируют, что на момент перехода права собственности от Продавцов 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, о которых было известно Продавцам или в связи с его действиями или бездействием.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Объектов составляет 151 498 143, 16 руб. (сто пятьдесят один миллион четыреста девяносто восемь тысяч сто сорок три рубля 16 копеек), НДС не облагается в связи с применением Продавцами упрощенной системы налогообложения (далее по тексту - "Цена договора"), и складывается из стоимости Земельного участка в размере 141498143,16 руб. (сто сорок один миллион четыреста девяносто восемь тысяч сто сорок три рубля 16 копеек), и стоимости Здания в размере 10 000 000 (десять миллионов) рублей 00 копеек.

2.2. Расчеты между Сторонами осуществляются в следующем порядке:

Цена договора уплачивается путем перечисления Покупателем Продавцам в безналичном порядке денежных средств на расчетные счета Продавцов, указанные в настоящем договоре, в следующем порядке:



78 А Б 5178371

2.2.1. цена Объектов уплачивается Покупателем в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Здание без неоговоренных в настоящем договоре обременений.

2.2.2. Цена договора подлежит перечислению Продавцам в следующих пропорциях:

- Продавцу-1: 91 000 000 (Девяносто один миллион) рублей 00 копеек (НДС не облагается в связи с применением Продавцом-1 упрощенной системы налогообложения) за долю в размере 97/100 (девяносто семь сотых) в праве собственности на Земельный участок и 9 000 000 (Девять миллионов) рублей 00 копеек (НДС не облагается в связи с применением Продавцом-1 упрощенной системы налогообложения) за долю в размере 97/100 (девяносто семь сотых) в праве собственности на Здание.

- Продавцу-2: 50 498 143 (Пятьдесят миллионов четыреста девяносто восемь тысяч сто сорок три) рубля 16 копеек (НДС не облагается в связи с применением Продавцом-2 упрощенной системы налогообложения) за долю в размере 3/100 (три сотых) в праве собственности на Земельный участок и 1 000 000 (Один миллиона) рублей 00 копеек (НДС не облагается в связи с применением Продавцом-2 упрощенной системы налогообложения) за долю в размере 3/100 (три сотых) в праве собственности на Здание.

2.3. Стороны в одностороннем порядке не вправе произвести изменение формы оплаты цены Договора.

2.4. Обязанность Покупателя по оплате Цены договора Продавцам возникает после государственной регистрации права собственности Покупателя на все Объекты без обременений (ограничений), кроме прямо указанных в настоящем Договоре, и при условии передачи Объектов Продавцами Покупателю в соответствии с Договором.

2.5. С момента передачи Объектов Покупателю и до момента их полной оплаты Объекты не находятся в залоге у Продавцов в качестве обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате Объектов (в соответствии со ст. 488 ГК РФ).

2.6. Земельный участок (и все расположенные на нем объекты недвижимости) приобретается за счет кредитных средств Банка ВТБ (ПАО) (ИНН 7702070139, далее - "Банк") на основании кредитного договора № 21/18 от 27 апреля 2018 года, заключенного между Покупателем (заемщиком) и Банком (кредитором). Земельный участок (и все расположенные на нем объекты недвижимости) считается заложенным в пользу Банка в силу закона с момента регистрации права собственности Покупателя на Объекты.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавцы обязаны:

3.1.1. Передать право собственности на Объекты свободным от прав третьих лиц.

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 пакеты документов, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Покупателем обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здание к Покупателю.

3.1.4. Письменно, в течение 5 (пяти) дней с момента, когда Продавцам 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 Продавцов к Покупателю.

3.1.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания Договора передать Объекты по акту приема-передачи Покупателю. Одновременно передать Покупателю отсутствующую у него документацию, относящуюся к Объектам.

3.1.6. К дате передачи Объектов по акту в полном объеме погасить существующие на указанный момент задолженности Продавцов по оплате гражданско-правовых платежей, связанных с использованием и эксплуатацией Объектов.

3.1.7. В случае невозможности переоформления на Покупателя электрической мощности Продавцы обязуются обеспечить возможность электроснабжения строительства объекта в соответствии с разрешением на строительство № 78-011-0366-2018 от 06.06.2018г. на период строительства (в размере свободной электрической мощности, имеющейся у Продавцов), 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 Договор на условиях, установленных настоящим Договором.

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

3.2.3. Со своей стороны подготовить пакет документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Продавцами обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здание 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. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

4.2.1. Если, несмотря на правила, установленные Договором, Продавцы (хотя бы один из Продавцов) передадут Покупателю Объекты с ограничениями и обременениями, прямо не упомянутыми в настоящем Договоре.

Стороны договорились, что в случае отказа Покупателя от исполнения настоящего договора ввиду нарушений Продавцами гарантий, указанных в п.1.4 Договора, после перехода права собственности на Объекты на

Покупателя Покупатель обязуется возвратить Продавцам все приобретенные Объекты без обременений, возникших после перехода права на Покупателя, а также содействовать Продавцу-1 в переоформлении на Продавца-1 полученного Покупателем разрешения на строительство № 78-011-0366-2018 от 06.06.2018г. и возвратить проектную документацию объекта, на строительство которого получено вышеуказанное разрешение, приобретенную в соответствии с Соглашением об уступке прав и передаче документации по реализации проекта по строительству гостиницы по адресу: г. Санкт-Петербург, Заозерная улица, д.1, лит. Г от 07.03.2018 (далее - «Соглашение») при условии возврата Продавцами Покупателю денежных средств, полученных по Договору и после перечисления (возврата) Продавцом-1 Покупателю денежных средств, уплаченных Покупателем Продавцу-1 по Соглашению.

4.2.2. Если Продавец-1 не передал Покупателю права на проектную документацию объекта в соответствии с Соглашением об уступке прав и передаче документации по реализации проекта по строительству гостиницы по адресу: г. Санкт-Петербург, Заозерная улица, д.1, лит. Г от 07.03.2018 или Продавцы (или один из Продавцов) уклонились (отказались) от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, то есть не подали необходимые документы (в том числе заявление о прекращении (переходе) права собственности) в уполномоченный орган (Росреестр) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора либо после подачи таких документов в Росреестр обратились в Росреестр с заявлением о возврате документов без регистрации (без рассмотрения).

Вместо отказа от Договора Покупатель по своему выбору вправе в судебном порядке понуждать Продавца-1 и(или) Продавца-2 к регистрации перехода права собственности на Объекты на Покупателя.

4.3. При одностороннем отказе Покупателя от Договора в случаях, предусмотренных п.п. 4.2.1 и 4.2.2 Договора, Продавец, нарушивший обязательства (в том числе гарантии), установленные п. 1.4, п. 4.2.1, п. 4.2.2 Договора, обязуется выплатить Покупателю штраф в размере 40 000 000 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты направления соответствующему Продавцу требования об уплате штрафа.

4.4. В случае прекращения настоящего Договора в результате одностороннего внесудебного отказа Покупателя, Продавцы обязуются возвратить Покупателю перечисленные Продавцам по Договору денежные средства (если таковые были уплачены), а Покупатель - возвратить право собственности на Объекты Продавцам без обременений (ограничений), возникших по воле Покупателя, содействовать переоформлению на Продавца-1 оформленного на Покупателя разрешения на строительство № 78-011-0366-2018 от 06.06.2018г. и возвратить проектную документацию объекта, полученную в соответствии с Соглашением (после перечисления уплаченных Покупателем по Соглашению денежных средств).

4.5. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Продавцами отказа Покупателя от Договора, которым будет считаться:

4.5.1. дата, указанная в уведомлении о вручении отказа от Договора, направленного по адресам Продавцов, указанным в Договоре;

4.5.2. дата отказа от получения уведомления Продавцов (хотя бы одного из Продавцов), если отказ от получения зафиксирован организацией почтовой связи;

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

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

4.7. В случае нарушения Продавцами срока обращения в РОСРЕЕСТР с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здание, Покупатель вправе потребовать от Продавцов солидарно выплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от Цены договора, за каждый день просрочки.

4.8. В случае нарушения Покупателем срока обращения в РОСРЕЕСТР с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, Продавцы вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от Цены договора за каждый день просрочки.

4.9. В случае нарушения Продавцами срока передачи Объектов, Покупатель вправе потребовать от Продавцов выплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от общей цены Объектов, установленной п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Покупателем сроков выполнения обязательства по оплате цены Объектов (полностью или частично), Продавцы вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от просроченной суммы за каждый день просрочки.

5. ГАРАНТИИ (ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ)

5.1. Продавцы гарантирует Покупателю, что:

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

5.1.2. Заключение и исполнение Продавцами настоящего Договора не противоречит уставу Продавца-1, обязательствам Продавцов перед третьими лицами, судебным актам или положениям других обязательных для исполнения Продавцами документов, а также действующему законодательству РФ. Заключение настоящего Договора одобрено уполномоченным органом управления Продавца-1 как крупная сделка.

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

5.1.4. Продавец-2 сообщает, что на момент приобретения отчуждаемых долей в праве собственности на Земельный участок и отчуждаемых долей в праве собственности на Здание в браке не состояла и в настоящее время в браке не состоит, что подтверждается заявлением Продавца-2, подлинность подписи на котором засвидетельствована 20 июля 2018 года Гусевой О.А., нотариусом Санкт-Петербурга, р. №78/305-н/78-2018-9-684.

5.1.5. Продавцы являются единственными собственниками Объектов в долях (иных собственников долей в праве общей долевой собственности на Объекты - нет), право общей долевой собственности Продавцов зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.1.6. Насколько известно Продавцам в отношении Земельного участка надлежащим образом проведен государственный кадастровый учет.

5.1.7. 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.

5.1.8. Объекты имеют ограничения и обременения, только прямо предусмотренные настоящим Договором; о наличии каких-либо иных ограничений и обременений Продавцам неизвестно.

5.1.9. Третьи лица не обладают правами на разработку недр под Земельным участком.

5.1.10. Объекты были приобретены Продавцами в соответствии с действовавшим на момент приобретения Объектов законодательством.

5.1.11. Продавцы не имеют задолженности перед третьими лицами (в том числе друг перед другом), связанной с приобретением Объектов Продавцами или с эксплуатацией Объектов, в том числе за пользование ресурсами и коммунальными услугами, предоставляемыми при эксплуатации Объектов.

5.1.12. Никакие третьи лица, за исключением Продавцов, 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.

5.1.13. Продавцам 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.

5.1.14. Не существует каких-либо договоров или соглашений между Продавцами или любым лицом, аффилированным с Продавцами, с одной стороны, и любым третьим лицом, с другой стороны, предметом которых являются обязательства Продавцов, аналогичные обязательствам Продавцов по настоящему Договору.

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

5.1.16. Каждая из гарантий (заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения), указанных в пунктах 5.1.1-5.1.14, 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 Продавцам 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 одобрено единственным участником Покупателя как крупная сделка.

5.2.3. Настоящий Договор не требует одобрения каким-либо органом управления Покупателя (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. Каждая из гарантий, указанных в пунктах 5.2.1-5.2.4, 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:

5.3.1. 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;

5.3.2. если Стороне станет известно о каких-либо обстоятельствах, которые:

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

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

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

5.3.2.4. 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.

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

5.5. 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 причиненные ей убытки.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами. Переход права собственности по Договору на Объекты к Покупателю и ипотека в силу закона подлежат государственной

регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Расходы по заключению настоящего договора стороны оплачивают в равных долях.

6.7. Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) тождественных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один остаётся в делах нотариуса Санкт-Петербурга Гусевой О.А., один передается и хранится у Продавца-1, один передается и хранится у Продавца-2 и один передается и хранится у Покупателя.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

7.1. Покупатель - ООО «Курдонер»

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

ИНН: 7801316344; ОГРН: 1167847335622.

Р/сч 40702810515010001840 в Филиале ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, г. СПб.

К/с 30101810200000000704, БИК 044030704

7.2. Продавец-1 - ООО «Титан»

Адрес: 196084, Санкт-Петербург, ул. Заозерная, д. 1

ИНН: 7810015520 ОГРН: 1047855168261

Р/сч 40702810640000000852 в Филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге.

К/с 30101810200000000704, БИК 044030704

7.3. Продавец-2 - Индивидуальный предприниматель Соколова Татьяна Юрьевна

Адрес: г. Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Колхозная д.8/4

ИНН: 780161606723;

ОГРНИП: 315784700000242

Р/с: 40802810832230001461 в ДО "Средний Проспект" Филиал "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"

К/с 30101810600000000786, БИК 044030786

Содержание настоящего договора его участникам зачитано вслух.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

Генеральный директор Богданов Вадим Кадимович

Соколова Татьяна Юрьевна

Генеральный директор Юрьев Алексей Игоревич

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Двадцатого июля две тысячи восемнадцатого года

Настоящий договор удостоверен мной, Гусевой Ольгой Александровной, нотариусом Санкт-Петербурга.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Правоспособность юридических лиц и полномочия их представителей проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/305-н/78-2018-9-686

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 40000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 7800 руб. 00 коп.



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

Произведена государственная регистрация
права частной собственности
(кад. 78:14:0007519:5347)

Дата регистрации 24 ИЮЛ 2018
Номер регистрации 78:14:0007519:5347-78/034/2018-4

Ипотеки в силу закона

Номер регистрации 78:14:0007519:5347-78/034/2018-8

Регистратор  /Репин П.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа 78

Произведена государственная регистрация
права частной собственности
(кад. 78:14:0007519:3029)

Дата регистрации 24 ИЮЛ 2018
Номер регистрации 78:14:0007519:3029-78/034/2018-5

Ипотеки в силу закона

Номер регистрации 78:14:0007519:3029-78/034/2018-11

Регистратор  /Репин П.А.

