

ДОГОВОР № 06/2017-КП
купли-продажи земельного участка

Санкт-Петербург

«30» марта 2017 г.

Гражданин Российской Федерации

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестторг 6-3», зарегистрированное межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.11.2016 года за ОГРН 1167847451089, ИНН 7816343870, КПП 781601001, именуемое далее «Покупатель», адрес регистрации ЮЛ: 192007, Санкт-Петербург, ул. Днепропетровская, д. 65, лит. Б, пом. 4-Н, в лице генерального директора Новгородской Анастасии Игоревны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Продавец продает и передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает и покупает за цену и на условиях настоящего договора Земельный участок, характеристики которого определены пунктом 1.2. настоящего Договора в соответствии со ст. 554 ГК РФ (далее – «Земельный участок»).

1.2. Характеристики Земельного участка:

- Адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, уч.2;
- Категория земель: Земли населенных пунктов;
- Разрешенное использование: Для жилищного строительства;
- Общая площадь: 26 427 кв.м.;
- Кадастровый номер: 47:07:1044001:593;
- Существующие ограничения (обременения): охранный зона ЛЭП 2607 кв.м.
- Существующие объекты: на земельном участке отсутствуют здания, строения, сооружения,

Земельный участок принадлежит Продавцу по праву собственности на основании Договора купли-продажи земельных участков от 25.05.2016 года, что подтверждается государственной регистрацией права собственности на земельный участок от 21.09.2016 № 47-47/012-47/012/006/2016-3294/3 (в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» сентября 2016 года сделана запись регистрации № 47-47/012-47/012/006/2016-3294/3).

1.3. Продавец гарантирует на момент подписания настоящего Договора и перехода права собственности на Покупателя отсутствие на Земельном участке каких-либо зданий, строений и сооружений.

1.4. Стороны договорились о том, что одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок государственная регистрация залога (ипотеки) Земельного участка в силу закона (п. 5 ст. 488 ГК РФ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - не осуществляется. Ипотека в силу закона – не возникает.

1.5. Стороны пришли к соглашению, что последующий залог (ипотека) Земельного участка - разрешается.

1.6. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи Земельного участка. С момента подписания настоящего Договора Земельные участки считаются переданными от Продавцов к Покупателю и в соответствии со ст. 459 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на Покупателя.

2. Заявления и гарантии

2.1. Продавец передает в собственность Покупателя Земельный участок, соответствующий следующим требованиям:

- разрешается строительство многоквартирных жилых домов общей жилой площадью не менее 48 950 квадратных метров. Под жилой площадью Стороны понимают общую площадь квартир (без учета балконов и лоджий) в жилых домах, которые могут быть построены на Земельных участках в

соответствии с разрешением на строительство, полученным застройщиком. При этом, не учитывается общая площадь коммерческих нежилых помещений, площадь помещений, относящихся к общему имуществу в жилых домах, а также помещений автостоянок, паркингов, гаражей и помещений социального назначения (таких как, но не ограничиваясь): детские дошкольные учреждения, школы, амбулаторно-поликлинические учреждения, помещения обслуживания).

- Земельный участок не отчужден, не заложен, иным образом не обременен правами третьих лиц.
- Земельный участок не является предметом судебного спора, в частности спора о границах с собственниками, владельцами, арендаторами, землепользователями земельных участков, имеющих общие границы с Земельным участком;
- Отсутствуют какие-либо основания для прекращения права собственности Продавца на Земельный участок, в частности основания для предъявления третьими лицами в отношении Земельных участков требований, предусмотренных ст.ст. 168 и (или) 302 ГК РФ, основания для признания Договора недействительным;
- В отношении Земельного участка нет решений об изъятии для государственных (муниципальных) нужд либо об установлении ограничений прав на Земельный участок, не ведется подготовка государственными (муниципальными) органами решений об изъятии либо установлении ограничений прав на него;
- Отсутствует задолженность Продавца по налоговым и иным платежам в отношении Земельного участка.

3. Права и обязанности Продавца

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. До подписания настоящего Договора предоставить Покупателю полную информацию о Земельном участке, не совершать каких-либо действий, направленных на нарушение целостности Земельного участка, их отчуждение или обременение до момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

3.1.2. В момент заключения Договора передать Покупателю оригинал кадастрового паспорта и оригинал утвержденного в установленном порядке градостроительного плана Земельного участка.

3.1.3. Не позднее «10» апреля 2017 года, прибыть самостоятельно, либо обеспечить явку своих уполномоченных представителей в регистрирующий орган и подать совместно с Покупателем необходимый и достаточный пакет документов на государственную регистрацию перехода прав собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать от Покупателя своевременной оплаты цены приобретенных Земельного участка в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.2. Требовать от Покупателя соблюдения иных условий настоящего Договора.

4. Права и обязанности Покупателя

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Оплатить цену Земельного участка в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

4.1.2. Не позднее «10» апреля 2017 года, прибыть самостоятельно, либо обеспечить явку своих уполномоченных представителей в регистрирующий орган для подачи совместно с Продавцом документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю, а также предоставить все необходимые для государственной регистрации документы.

4.1.3. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок.

4.2. Покупатель имеет право:

Требовать от Продавца соблюдения условий настоящего Договора.

5. Цена Договора, порядок расчетов

5.1. Цена Земельного участка по настоящему Договору составляет денежную сумму в размере 50 000 000 (Восемьсот пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Оплата по настоящему Договору производится по согласованию Сторон способами, не запрещенными действующим законодательством РФ, на реквизиты, указанные в части 12 настоящего договора.

5.2. Стороны пришли к соглашению, что цена Земельного участка, указанная в п.5.1. Договора, оплачивается Покупателем Продавцу равными платежами по 70 833 333 (Семьдесят миллионов

восемьсот тридцать три тысячи триста тридцать три) руб. 00 коп., НДС не облагается, ежемесячно начиная с 29 апреля 2017 года до 29 марта 2018 года (включительно). По соглашению сторон график платежей может быть изменен.

5.3. Проценты за рассрочку платежей – не начисляются.

5.4. Обязанность Покупателя по оплате предусмотренной настоящим Договором стоимости Земельного участка считается выполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет банка Продавца в размере причитающихся ему денежных сумм.

5.5. Стороны договорились, что условия об оплате в сроки, согласованные настоящей главой договора купли-продажи Земельного участка, согласованы Сторонами в соответствии со статьей 191 Гражданского кодекса РФ и не нарушают интересов Покупателя.

6. Переход права собственности на Земельный участок

6.1. Право собственности на Земельный участок переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности.

6.2. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок документов, необходимых для ее проведения, должна быть осуществлена Сторонами совместно собственными силами или силами уполномоченных представителей не позднее сроков, согласованных настоящим договором.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Покупателем обязанности по внесению любого платежа Продавец вправе начислить неустойку в виде пени в размере 0,01 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента фактической оплаты, но не более 5 % от стоимости Земельного участка. Взыскание неустойки является правом, но не обязанностью Продавца.

7.3. В случае уклонения от совершения всех необходимых действий по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, виновная Сторона выплачивает неустойку в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) процента от первого платежа по настоящему Договору за каждый день просрочки.

7.4. В случае если Покупателю будет отказано в государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по вине Продавца, Стороны расторгают Договор, а денежные средства, уплаченные Покупателем, возвращаются ему Продавцом в течении 10 (Десяти) рабочих дней, если иное не будет установлено соответствующими дополнительными соглашениями Сторон. Покупатель в течение двух календарных дней с момента получения вышеуказанных причитающихся ему денежных средств возвращает Продавцу Земельный участок по акту приема-передачи.

7.5. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

7.6. Взыскание штрафов и неустоек является правом Сторон, но не их обязанностью.

7.7. Стороны пришли к соглашению, что при исполнении и расторжении настоящего Договора положения п. 1. статьи 317.1. Гражданского кодекса РФ о начислении процентов не применяются.

8. Срок действия договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и действует до полного исполнения обязательств, принятых на себя Продавцом и Покупателем.

9. Форс-мажор (действие обстоятельств непреодолимой силы)

9.1. Стороны вправе снять с себя ответственность за невыполнение настоящего Договора, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо их воли и желания, которые нельзя было предвидеть и предотвратить, включая объявленную войну, вступление в силу нормативных актов органов государственной власти и управления и других государственных, моратории, эпидемии, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

9.2. Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.3. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы одна Сторона обязана уведомить другую Сторону с приложением документов, подтверждающих действие указанных обстоятельств.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Споры, которые могут возникнуть из настоящего Договора разрешаются в претензионном порядке (срок рассмотрения претензии – 5 (Пять) рабочих дней).

10.2. В случае невозможности разрешения споров в претензионном порядке, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения Земельного участка в соответствии с правилами действующего процессуального законодательства РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Условия настоящего Договора имеют одинаковую обязательственную силу для Сторон и могут быть изменены или дополнены только по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа в виде Дополнительного соглашения.

11.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Сторонами определено, что положения настоящего Договора, приложения, дополнения и изменений к нему носят конфиденциальный характер, являются коммерческой тайной и не подлежат разглашению третьим лицам, без согласования Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законом.

11.4. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, все составляемые в связи с настоящим Договором уведомления, претензии и иные сообщения должны направляться в письменной форме заказным письмом, с описью вложения, с уведомлением о вручении по почтовым адресам Сторон, которые указаны в настоящем Договоре.

Указанные сообщения считаются доставленным и в тех случаях, если сообщение поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Датой получения сообщения в этих случаях будет считаться день, когда сообщение было получено организацией связи по месту нахождения/жительства Стороны или по почтовому адресу Стороны.

11.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: для Продавца, для Покупателя и один в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

11.6. Все Дополнительные соглашения и приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Стороны пришли к соглашению о том, что любые изменения настоящего Договора, оформленные в виде дополнительных соглашений, не подлежат государственной регистрации, если это не противоречит требованиям действующего законодательства РФ.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец
Гражданин Российской Федерации

Покупатель
Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестторг 6-3»
адрес: 192007, Санкт-Петербург,
ул. Днепропетровская, д. 65, лит. Б, пом. 4-Н
ОГРН 1167847451089
ИНН 7816343870
КПП 781601001
р/с 40702810800001001365
в АО Банк «Объединенный капитал»
к/с 30101810900000000826
БИК 044030826
ОКПО 05676541
ОКАТО 40296561000



Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью 5
листа (ов)
государственный
регистратор
М.П. Ершова С.Н.

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Ленинградской области
Номер регистрационного округа 47**

Произведена государственная регистрация права
собственности

Дата регистрации «18» апреля 2017 года
Номер регистрации 47:07:1044001:593-47/012/2017-7
Регистратор Ершова С.Н.
Подпись _____