

ДОГОВОР № 13/2017-КП
купли-продажи земельного участка, обремененного ипотекой

город Санкт-Петербург

«28» апреля 2017 г.

Гражданин Российской Федерации

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестторг 6-1», зарегистрированное межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 23.11.2016 года за ОГРН 1167847450671, ИНН 7816343855, КПП 781601001, именуемое в дальнейшем «Покупатель», адрес регистрации ЮЛ: 192007, Санкт-Петербург, ул. Днепропетровская, д. 65, лит. Б, пом. 3-Н, в лице генерального директора Новгородской Анастасии Игоревны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

все вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Продавец передает в собственность Покупателю Земельный участок, обремененный ипотекой, характеристика которого определена в соответствии со ст. 554 ГК РФ в пункте 1.2. настоящего Договора (далее – «Земельный участок»); а Покупатель принимает Земельный участок и обязуется уплатить за него согласованную Сторонами цену в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

1.2. Характеристика Земельного участка:

Адрес объекта: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Кудрово, участок 2;

Категория земель: Земли населенных пунктов;

Разрешенное использование: Для жилищного строительства;

Общая площадь: 29 104 кв.м.;

Кадастровый номер: 47:07:1044001:618;

Существующие ограничения (обременения): ипотека в силу закона;

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 мая 2016 года, что подтверждается Выпиской от «21» сентября 2016 года из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

Договор купли-продажи земельных участков от 25.05.2016 зарегистрирован «21» сентября 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области по 47 регистрационному округу за номером регистрации № 47-47/012-47/012/006/2016-3296/3.

«21» сентября 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области по 47 регистрационному округу за номером регистрации №47-47/012-47/012/013/2016-3171/1 произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона земельного участка с кадастровым номером № 47:07:1044001:618.

1.3. Настоящий Договор одновременно является актом приема-передачи Земельного участка.

С момента подписания настоящего Договора Земельный участок считается переданным от Продавца к Покупателю и в соответствии со ст. 459 ГК РФ риск случайной гибели или случайного повреждения имущества переходит на Покупателя.

1.4. Стороны договорились о том, что одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю 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.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 353 Гражданского кодекса РФ, ст. 38 ФЗ «Об ипотеке (Залоге недвижимости)» в результате перехода права собственности на заложенный Земельный участок от Продавца к Покупателю, право первоначального залога сохраняет силу.

Правопреемник залогодателя, которым является Покупатель по настоящему Договору, становится место залогодателя и несет все обязанности залогодателя по договору Купли-продажи земельных

частков от 25.05.2016 года. Залогодержателями остаются оба Продавца по договору Купли-продажи земельных участков от 25.05.2016 года:

2. Заявления и гарантии.

2.1. Продавец подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора:

2.1.1. Является законным собственником Земельного участка.

До момента заключения настоящего Договора Земельный участок, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора не отчужден, в споре и под арестом не состоит, право собственности Продавца никем не оспаривается, обременений Земельного участка, кроме указанного в п.1.2. настоящего договора, не имеется.

2.1.2. На момент заключения настоящего Договора, Земельный участок не имеет каких-либо обременений, в результате проявления которых может произойти его утрата, порча или повреждение.

2.1.3. На момент заключения настоящего Договора Продавец не имеет задолженности по налоговым платежам в отношении Земельного участка.

2.1.4. Земельный участок не является предметом судебного спора, в частности спора о границах с соседними собственниками, владельцами, арендаторами, землепользователями земельных участков, имеющих общие границы с Земельным участком.

2.1.5. Отсутствуют какие-либо основания для прекращения права собственности Продавца на Земельный участок, в частности основания для предъявления третьими лицами в отношении Земельного участка требований, предусмотренных ст.ст. 168 и (или) 302 ГК РФ.

2.1.6. Продавец не совершал и обязуется не совершать в период до регистрации перехода права собственности по настоящему договору никаких сделок, влекущих переход права собственности на Земельный участок к третьим лицам, либо возникновение у третьих лиц иных прав в отношении Земельного участка.

2.1.7. У Продавца не существует никаких обязательств перед третьими лицами, которые препятствуют Продавцу во владении Земельным участком.

2.1.8. Продавцу не известно о фактах загрязнения Земельного участка радиоактивными и химическими веществами, захлапленному отходами производства и потребления.

2.1.9. Документы и информация, предоставленная Продавцом к моменту подписания настоящего Договора, в отношении Земельного участка и Продавца являются достоверными и действительными.

2.1.10. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, на Земельном участке отсутствуют какие-либо здания, строения и сооружения.

2.1.11. На момент заключения настоящего Договора в отношении Земельного участка нет решений об изъятии для государственных (муниципальных) нужд, либо об установлении ограничений прав на Земельный участок (помимо ограничений, указанных в настоящем Договоре). Также Продавцу не известно о подготовке государственных (муниципальными) органами решений об изъятии Земельного участка, либо ограничении прав на него.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. До подписания настоящего Договора предоставить Покупателю полную информацию о существующих обременениях Земельного участка и ограничения его использования.

3.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора прибыть самостоятельно либо обеспечить явку своих уполномоченных представителей в регистрационную службу для подачи, совместно с Покупателем, документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю, а также предоставить все необходимые для государственной регистрации документы;

3.1.3. Передать Покупателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора купли-продажи градостроительный план земельного участка (оригинал), кадастровый паспорт земельного участка (оригинал).

3.2. Продавец имеет право:

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

3.2.3. Требовать от Покупателя соблюдения иных условий настоящего Договора.

4. Права и обязанности Покупателя.

4.1. Покупатель обязан:

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

4.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора прибыть самостоятельно либо обеспечить явку своих уполномоченных представителей в регистрационную службу подачи, совместно с Продавцом, документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок от Продавца к Покупателю, а также предоставить все необходимые государственной регистрации документы.

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

4.2. Покупатель имеет право:

4.2.1. Требовать от Продавца соблюдения иных условий настоящего Договора.

5. Цена Договора, порядок расчетов.

5.1. Общая стоимость за Земельный участок составляет сумму в размере 1 690 000 000 (Один миллиард шестьсот девяносто миллионов) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

5.2. Оплата выкупной стоимости Земельного участка оплачивается следующим образом:

5.2.1. Сумма в размере 634 042 400 (Шестьсот тридцать четыре миллиона сорок две тысячи четыреста) рублей 00 копеек, НДС не облагается, оплачивается Покупателем Залогодержателям, указанным в п. 1.4 настоящего Договора на основании Соглашения от 28.04.2017 г. о переводе долга и смене залогодателя по договору купли-продажи земельных участков от 25.05.2016 года, заключенного между Продавцом, Покупателем и Залогодержателями.

Стоимость Земельного участка по настоящему пункту Договора в соответствии с Соглашением от 28.04.2017 г. о переводе долга и смене залогодателя по договору купли-продажи земельных участков от 25.05.2016 года, должна быть оплачена первоначальным Продавцам (Залогодержателям) в следующем порядке:

- ежемесячными равными платежами в размере 70 449 200 (Семьдесят миллионов четыреста сорок девять тысяч двести) рублей 00 копеек, НДС не облагается, начиная с мая 2017 года по декабрь 2017 года (всего 8 (Восемь) платежей), не позднее последнего календарного дня каждого месяца, в котором должна быть произведена оплата, а в декабре 2017 года не позднее 25.12.2017 года, из них:
 - первоначальному Продавцу-1 ежемесячно денежную сумму в размере 35 224 600 (Тридцать пять миллионов двести двадцать четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается;
 - первоначальному Продавцу-2 ежемесячно денежную сумму в размере 35 224 600 (Тридцать пять миллионов двести двадцать четыре тысячи шестьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается.
- в январе 2018 года денежную сумму в размере 70 448 800 (Семьдесят миллионов четыреста сорок восемь тысяч восемьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается, не позднее последнего календарного дня месяца, из них:
 - первоначальному Продавцу-1 денежную сумму в размере 35 224 400 (Тридцать пять миллионов двести двадцать четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек, НДС не облагается;
 - первоначальному продавцу 2 денежную сумму в размере 35 224 400 (Тридцать пять миллионов двести двадцать четыре тысячи четыреста) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Обязанность Покупателя по оплате Земельного участка считается выполненной в момент зачисления денежных средств на счета банка первоначальных Продавцов (залогодержателей) в размере причитающихся им денежных сумм (на реквизиты, указанные в договоре от 25.05.2016).

5.2.2. Оставшуюся сумму в размере 1 055 957 600 (Один миллиард пятьдесят пять миллионов девятьсот пятьдесят семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, НДС не облагается, Покупатель оплачивает Продавцу ежемесячными равными платежами в размере 105 595 760 (Сто пять миллионов пятьсот девяносто пять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается, начиная с 25 июня 2017 года по 25 апреля 2018 года (всего 10 (Десять) платежей), не позднее последнего календарного дня каждого месяца, в котором должна быть произведена оплата, а в декабре 2017 года не позднее 25.12.2017 года.

5.3. Обязанность Покупателя по оплате считается выполненной в момент зачисления денежных средств на счета банка Продавца в размере причитающихся ему денежных сумм.

6. Переход права собственности на Земельный участок.

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

6.2. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок и документов, необходимых для ее проведения, должна быть осуществлена Продавцом и Покупателем совместно в течение 10 (десяти) календарных дней со дня заключения настоящего Договора.

7. Ответственность Сторон.

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

7.2. В случае просрочки, уклонения от совершения всех необходимых действий для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Сторона, нарушившая обязательство, по требованию другой Стороны выплачивает неустойку в размере 0,01 процента от суммы, указанной в пункте 5.1. настоящего Договора в день.

В случае указанного в настоящем пункте ненадлежащего исполнения обязательств Стороны (просрочке более чем на месяц) другая Сторона вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем судебном порядке и требовать возврата исполненного по Договору.

7.3. В случае если Покупателю будет отказано в государственной регистрации права собственности на земельный участок по вине Продавца, Покупатель имеет право потребовать договорную неустойку в размере до 5 (Пяти) процентов от стоимости по п. 5.1. настоящего договора. При этом Продавец обязан вернуть все полученное по настоящему договору в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения отказа в государственной регистрации права Покупателю. Покупатель в течение двух календарных дней с момента получения вышеуказанных причитающихся ему денежных средств возвращает Продавцу Земельный участок по акту приема-передачи. Договорная неустойка является правом, но не обязанностью Покупателя.

7.4. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством РФ, за предоставление информации, несоответствующей действительности, за не предоставление информации, которая известна, либо должна быть (может быть) известна, и имевшей существенное значение для Сторон при заключении настоящего Договора.

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

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания 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 или фактическую войну, гражданские волнения, наступление 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 – 10 (десять) рабочих дней).

10.2. В случае невозможности разрешения споров в претензионном порядке, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд по месту нахождения истца.

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 изменения к нему носят конфиденциальный характер, являются коммерческой тайной и не подлежат разглашению третьим лицам, без согласования Сторон, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

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

11.5. Все дополнения и изменения к настоящему Договору составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Продавца, один для Покупателя, в случаях, установленных законом, при внесении изменений в договор подлежащих государственной регистрации еще один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

11.6. Все соглашения, дополнительные соглашения и приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью и подлежат государственной регистрации только в случаях, установленных законодательством РФ.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Продавец

гражданин Российской Федерации

Покупатель

Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестторг 6-1»

Адрес регистрации: 192007, Санкт-Петербург, ул.
Днепропетровская, д. 65, лит. Б, пом. 3-Н

ОГРН 1167847450671

ИНН 7816343855

КПП 781601001

р/с 40702810100001001366

в АО Банк «Объединенный капитал»

к/с 30101810900000000826

БИК 044030826

ОКПО 05675808

ОКАТО 40296561000



А.И. Новгородская

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

Произведена государственная регистрация
Права собственности

Дата регистрации "12" мая 2017 года
Номер регистрации 47:07:1044001:618-47/012/2017-1

Регистратор
Е. А. Челнокова
Подпись _____



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

Произведена государственная регистрация
ипотеки в силу закона.

Дата регистрации 21.09.2016 года
Номер регистрации 47-47/012-47/012/013/2016-3171/1

Регистратор
Е. А. Челнокова
Подпись _____



Государственный
регистратор
М.П.

