# 

купли-продажи земельного участка и расположенных на нем зданий, право собственности на которые возникнет у продавцов в будущем

Санкт-Петербург

Д⁴декабря 2015 года

Индивидуальный предприниматель Джафаров Закир Ариф Оглы, 25.04.1993 года рождения, место рождения г. Сумгаит Республика Азербайджан, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, д. 3, корп. 1, кв. 27, паспорт 28 13 242593, выдан 06.05.2013г. Отделением УФМС России по Тверской обл. в Вышневолоцком р-не, код подразделения 690-009, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 № 009293531, ОГРНИП: 315784700168633, ИНН: 701737894590, в дальнейшем именуемый «Продавец1»,

Индивидуальный предприниматель Иванов Виктор Константинович, 25.05.1960 года рождения, место рождения гор. Ленинград, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменностровский пр-кт, д. 54/31, кв. 34, паспорт 40 05 635390 выдан 08.07.2005г. 18 Отделом милиции Петроградского района Санкт-Петербурга, код подразделения 782-018, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 № 009293532, ОГРНИП: 315784700168492, ИНН: 781618363954, в дальнейшем именуемый «Продавец2»,

Индивидуальный предприниматель Толстых Владимир Иванович, 07.07.1954 года рождения, место рождения гор. Ленинград, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 13, кв. 76, паспорт 40 03 251070, выдан 16.10.2002г. Управлением паспортно-визовой службы ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области, код подразделения 781-002, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 № 009293539, ОГРНИП: 315784700168569, ИНН: 780155950076, в дальнейшем именуемый «Продавец3»,

Акционерное общество «БРИТ», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 06.07.2007г., свидетельство о государственной регистрации серии 78 № 005901464, ОГРН: 1077847488290, ИНН: 7842362477, в дальнейшем именуемое «Продавец4», в лице Генерального директора Телесиной Ольги Анатольевны, действующей на основании устава общества,

совместно именуемые «Продавцы», с одной стороны,

И

Общество с ограниченной ответственностью «Петербург Девелопмент», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 08.06.2015 г., свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц серии 78 № 009248245 от 09.06.2015 г., ОГРН: 1157847199993, ИНН: 7801282166, в дальнейшем именуемое «Покупатель», в лице Генерального директора Флёрова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуются «Стороны», а при отдельном – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавцы обязуются приобрести в общую долевую собственность и передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность от Продавцов земельный участок, характеристики которого указаны в п.п. 1.3.-1.3.5. Договора, вместе с

расположенными на земельном участке зданиями, указанными в п.п. 1.4-1.4.4. Договора (в дальнейшем земельный участок и здания совместно именуются – «Объекты»).

- 1.2. Покупатель обязуется уплатить Продавцам за Объекты цену, установленную Договором.
- 1.3. В соответствии с Договором Продавцы продают Покупателю земельный участок со следующими характеристиками (далее «Участок»):
  - 1.3.1. Адрес: Санкт-Петербург, Полтавская улица, д. 7, лит. 3.
- 1.3.2. Кадастровый номер: 78:31:0151503:8 (предыдущий кадастровый номер 78:31:1515B:8).
  - 1.3.3. Площадь 7409 квадратных метров.
  - 1.3.4. Категория: земли населенных пунктов.
- 1.3.5. На момент подписания Договора в отношении Участка зарегистрированы следующие ограничения (обременения):
- Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 7409 кв.м. Зарегистрировано 78-01-118/2001-186.2 от 04.07.2001г.;
- Зона магистральных кабелей электроснабжения, площадью 141 кв. м. Зарегистрировано 78-01-118/2001-186.4 04.07.2001 г.;
- Зона магистральных сетей теплоснабжения, площадью 307 кв. м. Зарегистрировано 78-01-118/2001-186.5 04.07.2001г.;
- Техническая и охранная зона метрополитена площадью 221 кв. м. Зарегистрировано 78-01-118/2001-186.6 04.07.2001г.;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 271 кв. м. Зарегистрировано 78-78-01/0540/2007-064 04.10.2007г.;
- Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, площадью 63 кв. м. Зарегистрировано 78-78-01/0540/2007-065 04.10.2007 г.
- Зарегистрирован договор аренды земельного участка от 14.02.2013 между ЗАО «БРИТ» (Арендодатель) и ЗАО «Северный город» (Арендатор), дата регистрации 12.03.2013, номер 78-78-42/018/2013-485.
- 1.3.6. Не позднее Даты приобретения Продавцами права собственности на Объекты Участок будет принадлежать Продавцам на праве общей долевой собственности, в соответствии с которым:
- Продавцу1 будет принадлежать доля в размере 1/3 в праве общей долевой собственности на Участок;
- Продавцу2 будет принадлежать доля в размере 1/3 в праве общей долевой собственности на Участок;
- Продавцу3 будет принадлежать доля в размере 1/6 в праве общей долевой собственности на Участок;
- Продавцу4 будет принадлежать доля в размере 1/6 в праве общей долевой собственности на Участок.
- 1.4. Продавцы продают Покупателю все расположенные на Участке здания, имеющие следующие характеристики (совместно именуемые «Здания»):
- 1.4.1. нежилое здание с кадастровым номером 78:31:0151503:2025 (предыдущий кадастровый номер 78:31:1515В:8:5), площадью 1387,8 кв.м., назначение: Офис, склад, мастерская, адрес: Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 7 лит. 3.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

1.4.2. **нежилое здание с кадастровым номером 78:31:0151503:2023** (предыдущий 78:31:1515В:8:4), площадью 413,8 кв.м., назначение: ремонтный цех, адрес: Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д.7 лит. Е.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

1.4.3. **нежилое здание с кадастровым номером 78:31:0151503:2017** (предыдущий кадастровый номер 78:31:1515В:8:6), площадью 877,7 кв. м., назначение: офис, мастерская, шинная, карбюраторная, адрес: Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д.7 лит. И.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

1.4.4. **нежилое здание с кадастровым номером 78:31:0151503:2746** (предыдущий кадастровый номер 78:31:0151503:2024), площадью 292,8 кв.м., назначение: офис, мастерская, проходная, адрес: Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 7 лит. О.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрированы.

- 1.4.5. Не позднее Даты приобретения Продавцами права собственности на Объекты каждое из Зданий, указанных в пунктах 1.4.1-1.4.4 Договора, будет принадлежать Продавцам на праве общей долевой собственности, в соответствии с которым:
- Продавцу1 будет принадлежать доля в размере 1/3 в праве общей долевой собственности на каждое из Зданий, указанных в пунктах 1.4.1-1.4.4 Договора;
- Продавцу2 будет принадлежать доля в размере 1/3 в праве общей долевой собственности на каждое из Зданий, указанных в пунктах 1.4.1-1.4.4 Договора;
- Продавцу3 будет принадлежать доля в размере 1/6 в праве общей долевой собственности на каждое из Зданий, указанных в пунктах 1.4.1-1.4.4 Договора;
- Продавцу4 будет принадлежать доля в размере 1/6 в праве общей долевой собственности на каждое из Зданий, указанных в пунктах 1.4.1-1.4.4 Договора.
- 1.5. Продавцы подтверждают, что не существует каких-либо иных зарегистрированных ограничений (обременений) Объектов, кроме указанных в Договоре. Участок и (или) Здания не являются предметом притязаний со стороны третьих лиц (включая органы государственной власти и местного самоуправления), Участок и (или) Здания не обременены залогом (как зарегистрированным, так и не зарегистрированным), не являются предметом спора (как рассматриваемого, так и не рассматриваемого в суде). Продавцы подтверждают, что ни один из Продавцов не владеет информацией о наличии ограничений (обременений) Объектов (за исключением договоров аренды, поджежащих прекращению в соответствии с Договором) или оснований для установления таких ограничений (обременений).

Покупатель гарантирует, что Объекты осмотрены Покупателем, в отношении Объектов им проведены все необходимые исследования, изыскания и проектные работы, результаты которых подтверждают возможность использования Объектов в целях их приобретения Покупателем. Покупатель гарантирует, что в отношении Объектов не имеется каких-либо ограничений и/или обременений, связанных с проведением исследований, изысканий и проектных работ Покупателем в отношении Объектов.

Продавцы гарантируют, что являются собственниками всех объектов как движимого, так и недвижимого имущества, находящихся на Участке, а также факт отсутствия на Участке иных объектов недвижимого имущества, кроме объектов, указанных в пунктах 1.4.1-1.4.4 настоящего Договора.

Гарантии, установленные настоящим пунктом, являются существенным условием Договора.

### 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Общая цена Объектов составляет 325 000 000,00 руб. (триста двадцать пять миллионов рублей 00 копеек), далее «Цена Договора», НДС не облагается, из них цена Земельного участка 303 500 000,00 руб., цена Здания, указанного в п. 1.4.1 Договора: 9 000 000,00 руб., цена Здания, указанного в п. 1.4.2 Договора: 2 500 000,00 руб., цена Здания, указанного в п. 1.4.4 Договора: 1 500 000,00 руб.
- 2.2. Расчеты между Сторонами осуществляются в порядке и сроки, установленные подпунктами 2.3.1 и 2.3.2 Договора.
- 2.3. Цена Договора уплачивается Покупателем Продавцам в нижеуказанном порядке и сроки:
- 2.3.1. платеж в размере 180 000 000,00 руб. (сто восемьдесят миллионов рублей 00 копеек) рублей в счет оплаты Цены Договора, уплачивается банковским переводом на счета Продавцов, указанные в Договоре, не позднее 5 рабочих дней с даты подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее «РОСРЕЕСТР») Договора для перехода права собственности на Объекты от Продавцов к Покупателю, в следующем порядке:
  - 60 000 000, 00 рублей уплачивается Продавцу1,
  - 60 000 000, 00 рублей уплачивается Продавцу2,

- 30 000 000, 00 рублей уплачивается Продавцу3,

- 30 000 000, 00 рублей уплачивается Продавцу4.

Стороны будут стремиться осуществлять все необходимые и достаточные действия для зачисления первого платежа на расчетные счета Продавцов не позднее 25 декабря 2015 года.

- 2.3.2. оставшиеся 145 000 000 руб. (сто сорок пять миллионов рублей 00 копеек) Цены Договора подлежат уплате Покупателем Продавцам путем передачи дисконтных простых векселей ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027) со сроком платежа по предъявлении, но не ранее, чем через 6 месяцев с даты платежа, указанного в п. 2.3.1 Договора (в векселе указывается конкретная дата). Векселя нижеуказанной номинальной стоимости приобретаются Покупателем у ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027) и передаются Продавцам в соответствии с действующим законодательством РФ в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты от Продавцов к Покупателю в следующем порядке:
- вексель номинальной стоимостью 48 333 334, 00 рублей передаётся Покупателем Продавцу1,
- вексель номинальной стоимостью 48 333 333, 00 рублей передаётся Покупателем Продавцу2,
- вексель номинальной стоимостью 24 166 667, 00 рублей передаётся Покупателем Продавцу3,
- вексель номинальной стоимостью 24 166 666, 00 рублей передаётся Покупателем Продавцу4.

Право собственности Покупателя на простые дисконтные векселя удостоверяется именным индоссаментом, передача векселей Продавцам осуществляется путем подписания акта приема-передачи векселей с Покупателем.

2.4. Стороны договорились, что Цена Договора включает в себя все налоги и сборы,

которые должны уплатить Продавцы при отчуждении Объектов.

2.5. Фактическая передача Объектов Продавцами Покупателю осуществляется путем подписания акта приема-передачи Объектов. Фактическая передача Объектов Покупателю должна быть осуществлена в течение 1 (одного) календарного месяца с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю. До фактической передачи Объектов Покупателю Объекты остаются у Продавцов на праве безвозмездного пользования.

Находящиеся на Участке объекты движимого имущества, которые не будут вывезены с Участка Продавцами к моменту подписания акта приема-передачи Объектов, перейдут в собственность Покупателя при подписании акта приема-передачи Объектов. Стоимость движимого имущества, расположенного на Участке, включена в цену Здания, указанного в п. 1.4.1 настоящего Договора.

Во избежание сомнений, в момент подписания акта приема-передачи Объектов в собственность Покупателя передаются все временные сооружения и постройки, находящиеся на Участке.

2.6. По соглашению Сторон, с момента передачи Объектов Покупателю и до момента их полной оплаты **не возникает** право залога Продавцов на Объекты для обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате товара (согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ).

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 3.1. Продавцы (все вместе и каждый в отдельности) обязаны:
- 3.1.1. Прекратить любые сделки в отношении Объектов до их передачи Покупателю и освободить Объекты от прав третьих лиц в отношении Объектов, связанных с этими сделками.
- 3.1.2. С момента заключения Договора не совершать никаких действий, следствием которых может являться какое-либо ухудшение состояния Объектов, имеющееся к моменту заключения Договора, а также не совершать никаких сделок и не предпринимать никаких действий, следствием которых может являться какое-либо обременение права собственности на Объекты, за исключением заключения краткосрочных договоров аренды Зданий (их

частей), на условиях, позволяющих выполнить обязательство, предусмотренное п. 3.1.1 Договора.

- 3.1.3. Со своей стороны подготовить пакет документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, и в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации права общей долевой собственности на Продавцов, но в любом случае не позднее 3 дней с даты приобретения Продавцами права собственности на Объекты, уведомить Покупателя об указанных обстоятельствах и совместно с Покупателем обратиться в РОСРЕЕСТР с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.
- 3.1.4. Передать Объекты по акту приема-передачи Покупателю не позднее истечения срока, установленного пунктом 2.5 Договора.
- 3.1.5. На момент передачи Объектов Продавцы обязуются в полном объеме погасить существующую на момент такой передачи задолженность Продавца по оплате гражданско-правовых платежей, связанных с пользованием и эксплуатацией Объектов, в том числе за электрическую энергию, водоснабжение и водоотведение (канализование), теплоснабжение.
- 3.1.6. Продавец4 обязуется в срок не позднее 60 дней после государственной регистрации права собственности Покупателя на Участок и расположенные на нем Здания подписать со своей стороны соглашения в целях переуступки Покупателю прав и обязанностей по следующим договорам:
- А) Договор электроснабжения № 01117 от 01.01.2009г., заключенный между Продавцом4 и ОАО «Петербургская сбытовая компания» (ИНН 7841322249);
- Б) Договор теплоснабжения № 31007 (в горячей воде) от 01.04.2008г. с учетом Дополнительного соглашения о порядке обмена электронными документами с использованием Системы «Энерго-Клиент» от 01.04.2008г., заключенный между Продавцом4 и ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1 (ИНН 7841312071);
- В) Договор № 31-506592-О-ВС на отпуск питьевой воды от 19.01.2011г., заключенный между Продавцом4 и Филиалом ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Водоснабжение Санкт-Петербурга» (ИНН 7830000426);
- Г) Договор № 31-513051-О-ВО на прием сточных вод и загрязняющих веществ от 10.03.2011г., заключенный между Продавцом4 и Филиалом ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» «Водоотведение Санкт-Петербурга» (ИНН 7830000426).
- 3.1.7. Продавцы обязуются принять от Покупателя векселя в оплату Объектов в соответствии с п. 2.3.2 Договора.
  - 3.2. Покупатель обязан:
  - 3.2.1. Оплатить Объекты на условиях, установленных Договором;
  - 3.2.2. Принять от Продавцов Объекты в сроки, установленные Договором.
- 3.2.3. Со своей стороны подготовить пакет документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, и в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения уведомления от Продавцов, предусмотренного пунктом 3.1.3 Договора, совместно с Продавцами обратиться в РОСРЕЕСТР с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты 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 какая-либо из Сторон нарушит гарантии, установленные пунктом 1.5 и разделом 5 Договора, вторая Сторона вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения причиненных убытков в полном объеме.
- 4.3. В случае, если Покупатель задержит выплату любого из платежей, указанных в п.п. 2.3.1, 2.3.2. Договора, более, чем на 6 (шесть) месяцев, Продавцы вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, и удержать с Покупателя штраф в размере 55 000 000,00 руб. (пятьдесят пять миллионов рублей 00 копеек), уменьшенные на фактически уплаченные Покупателем в соответствии с п. 4.7 Договора пени. Во избежание сомнений, максимальный

размер неустойки (штрафа и пеней), подлежащей уплате Покупателем Продавцам в этом случае, составит 55 000 000,00 руб. (пятьдесят пять миллионов рублей 00 копеек).

- 4.4. В случае прекращения Договора по основаниям, предусмотренным п. 4.2. Договора, каждая из Сторон должна вернуть второй стороне все полученное по Договору, при этом, Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения Договора обязан обратиться в РОСРЕЕСТР с заявлением о регистрации перехода права собственности на Объекты к Продавцам согласно долей, указанных в п.п. 1.3.6., 1.4.5. Договора, а Продавцы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации перехода к ним права собственности на Объекты обязаны перечислить Покупателю денежные средства, полученные ими от Покупателя в счет Цены Договора, в размере, полученном до прекращения Договора, за вычетом штрафа и пени.
- 4.5. В случае нарушения какой-либо из Сторон срока обращения в РОСРЕЕСТР с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, вторая Сторона вправе потребовать выплаты пени в размере 0,01% от общей Цены Договора, установленной в пункте 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 4.6. В случае нарушения Продавцами (любым из Продавцов) срока передачи Объектов, Покупатель вправе требовать от Продавцов солидарно выплаты пени в размере 0,01% от Цены Договора, установленной п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 4.7. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты Цены Договора, Покупатель выплачивает пени в размере 0,01% от Цены Договора, установленной п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.
- 4.8. Во избежание сомнений, Стороны договорились, что ответственность Продавцов является солидарной, при которой Покупатель, при-нарушении обязательства по Договору со стороны одного из Продавцов, вправе взыскать причитающиеся Покупателю денежные средства как от всех Продавцов совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга. Покупатель, не получивший полного удовлетворения от одного из Продавцов, имеет право требовать недополученное от остальных Продавцов.

#### 5. ГАРАНТИИ

- 5.1. Продавцы (все вместе и каждый в отдельности) гарантируют Покупателю, что:
- 5.1.1. Информация о Продавцах и Объектах, изложенная в Договоре, является полной и достоверной.
- 5.1.2. Заключение и исполнение Продавцами Договора не противоречит уставу Продавца4, обязательствам Продавцов перед третьими лицами (в том числе имеются нотариальные согласия супругов Продавцов 1-3 на отчуждение Объектов или нотариальные заявления о том, что Продавцы 1-3 не состоят в зарегистрированном браке), судебным актам или положениям других обязательных для исполнения Продавцами документов, а также действующему законодательству РФ.
- 5.1.3. Договор был надлежащим образом подписан лицами, имеющими полномочия на подписание такого договора от имени Продавцов.
- 5.1.4. Продавцы являются собственниками Объектов, право общей долевой собственности Продавцов на Объекты зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.
- 5.1.5. На момент фактической передачи Объектов Покупателю Объекты не будут находиться в аренде (зарегистрированной или незарегистрированной) у третьих лиц, не находятся под залогом (зарегистрированным или незарегистрированным), не состоят под арестом и не являются объектом каких-либо обеспечительных мер, наложенных судебными органами, не являются предметом спора (рассматриваемого или не рассматриваемого в суде) или предметом какого-либо соглашения (или административного предписания), предусматривающего преимущественное право третьих лиц на их приобретение, получение в дар, передачу в управление, безвозмездное пользование.
- 5.1.6. Объекты имеют зарегистрированные ограничения и обременения только прямо предусмотренные настоящим Договором, о наличии каких-либо иных ограничений и обременений Продавцам неизвестно.

- 5.1.7. Продавцы не передавали третьим лицам права на разработку недр под Участком.
- 5.1.8. Объекты были приобретены Продавцами в соответствии с действовавшим на момент приобретения законодательством.
- 5.1.9. Продавцы не имеют задолженности перед третьими лицами, связанной с приобретением Объектов Продавцами или с эксплуатацией Объектов.
- 5.1.10. Продавцам не известны какие-либо лица, которые могут иметь законные требования или права в отношении Объектов, за исключением обременений, прямо упомянутых в Договоре.
- 5.1.11. Продавцам не известно о ведении каких-либо процессов по изъятию Объектов (любого из Объектов или их частей) для государственных нужд или иных целей, по переносу охранных зон или какой-либо инфраструктуры, по отказу в доступе к Объектам или каких-либо иных действиях, которые могут помешать, затруднить или иным образом негативно сказаться на использовании Объектов.
- 5.1.12. К моменту обращения Сторон в РОСРЕЕСТР не будет существовать каких-либо договоров или соглашений между Продавцами (всеми совместно или каждым в отдельности) или любым лицом, аффилированным с любым из Продавцов, с одной стороны, и любым третьим лицом, с другой стороны, предметом которых являются обязательства Продавцов, направленные на отчуждение или обременение Объектов, за исключением договоров краткосрочной аренды, которые подлежат прекращению к моменту передачи Покупателю Объектов по Договору.
- 5.1.13. Продавцы имеют все необходимые документы, выданные государственными органами, в связи с использованием, занятием, экспяуатацией и обслуживанием Объектов.
- 5.1.14. Продавцам не известно о каких-либо правах третьих лиц на Объекты, о наличии неисполненных Продавцом обязательств, связанных с Объектами, каких-либо обстоятельствах, свидетельствующих о признании в письменной форме Продавцами таких обязательств, результатом которых может быть истребование Объектов у Покупателя в судебном порядке.
  - 5.2. Покупатель гарантирует Продавцам что:
- 5.2.1. Покупатель является хозяйственным обществом, надлежащим образом учрежденным, законно существующим и имеющим действительный правовой статус по законодательству Российской Федерации. Информация о Покупателе, изложенная в Договоре, является полной и достоверной.
- 5.2.2. Договор был надлежащим образом подписан лицом, имеющим полномочия на подписание такого договора от имени Покупателя.
- 5.2.3. Заключение и исполнение Покупателем Договора не противоречит уставу Покупателя, обязательствам Покупателя перед третьими лицами, судебным актам или положениям других обязательных для исполнения Покупателя документов, а также действующему законодательству РФ.
- 5.2.4. Объекты осмотрены Покупателем, в отношении Объектов им проведены все необходимые исследования, изыскания и проектные работы, результаты которых подтверждают возможность использования Объектов в целях их приобретения Покупателем. Покупатель гарантирует, что в отношении Объектов не имеется каких-либо ограничений и/или обременений, связанных с проведением исследований, изысканий и проектных работ Покупателем в отношении Объектов.
- 5.2.5. Покупатель не находится в состоянии неплатежеспособности, у него отсутствуют обязательства, могущие привести к неплатежеспособности Покупателя на период до даты полного исполнения им своих обязательств по Договору, Покупатель не заключал и не будет заключать какие-либо сделки и/или совершать какие-либо действия, которые могут привести к неисполнению Покупателем своих обязательств по Договору.
- 5.2.6. Покупатель обязуется не передавать право собственности на Объекты третьим лицам до полного исполнения Покупателем всех своих обязательств по Договору.

- 5.3. Стороны обязуются:
- 5.3.1. не совершать (допускать или разрешать) какие-либо действия, которые являлись бы нарушением каких-либо из гарантий, указанных в п.п. 1.5, 5.1.-5.2.6. Договора (далее- Гарантии) 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 Участка,

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.
- 5.6. Гарантии Продавцов, установленные пунктами 1.5, 5.1.1-5.1.14 Договора распространяются в том числе на доли в праве общей долевой собственности на Объекты, которые будут принадлежать Продавцам.

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Условия 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 Договора, Стороны будут отправлять по адресу другой стороны, указанному в 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.
- направления письма курьерской почтой с уведомлением о вручении и описью вложения.
- 6.3. Все споры между сторонами по Договору будут решаться путем переговоров, а в случае не достижения согласия передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.
- 6.4. Вся переписка сторон, предшествовавшая подписанию Договора, касающаяся Договора, признаётся утратившей силу с момента подписания Договора и не подлежит применению при толковании Договора или разрешении споров.
- 6.5. Договор составлен, в 15 (пятнадцати) тождественных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по два для каждого из Продавцов, два для Покупателя и 5 (пять) экземпляров в РОСРЕЕСТР.

## 7. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец1: Индивидуальный предприниматель Джафаров Закир Ариф Оглы, 25.04.1993 года рождения, место рождения г. Сумгаит Республика Азербайджан, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, д. 3, корп. 1, кв. 27, паспорт 28 13 242593, выдан 06.05.2013г. Отделением УФМС России по Тверской обл. в Вышневолоцком р-не, код подразделения 690-009, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 № 009293531, ОГРНИП: 315784700168633, ИНН: 701737894590, расчетный счет № 40802810300360000130 в филиале г. Санкт-Петербург ПАО «МИнБанк» корр.счет банка 301018102000000000775 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Санкт-Петербург, БИК 044030775.

Продавец2: Индивидуальный предприниматель Иванов Виктор Константинович, 25.05.1960 года рождения, место рождения гор. Ленинград, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменностровский пр-кт, д. 54/31, кв. 34, паспорт 40 05 635390 выдан 08.07.2005г. 18 Отделом милиции Петроградского района Санкт-Петербурга, код подразделения 782-018, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 № 009293532, ОГРНИП: 315784700168492, ИНН: 781618363954, расчетный счет № 40802810790270000228 в Дополнительном офисе «Приморский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» корр.счет банка 301018109000000000790 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Санкт-Петербург, БИК 044030790.

Продавец3: Индивидуальный предприниматель Толстых Владимир Иванович, 07.07.1954 года рождения, место рождения гор. Ленинград, проживающий по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 13, кв. 76, паспорт 40 03 251070, выдан 16.10.2002г. Управлением паспортно-визовой службы ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области, код подразделения 781-002, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 04.09.2015г., свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серии 78 № 009293539, ОГРНИП: 315784700168569, ИНН: 780155950076, расчетный счет № 40802810490270000227 в Дополнительном офисе «Приморский» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» корр.счет банка 30101810900000000790 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ г. Санкт-Петербург, БИК 044030790.

**Продавец4: Акционерное общество «БРИТ»**, ИНН/КПП 7842362477/784201001, место нахождения: 191036, г. Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д.7, р/с 40702810872000003944 в Ф.ОПЕРУ БАНКА ВТБ (ПАО) В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, г.Санкт-Петербург БИК 044030704 к/с 30101810200000000704.

**Покупатель:** Общество с ограниченной ответственностью «Петербург Девелопмент», ИНН/КПП 7801282166/780101001, место нахождения: 199004, Санкт-Петербург, В.О., Малый пр., д. 22, лит. А, р/с 40702810555040008438 в Северо-Западном банке ПАО «Сбербанк России» к/с 30101810500000000653 БИК 044030653

Продавец2

Продавец1 /3.А. Джафаров/
Продавец3 /В.И. Толстых/
От Продавиа4:7847

O.A. Tenecana/84

Петербуренеральный директор
Девелопмент
"Реtersburg
Development"

Limited liab A. I. . Флеров/

В.К. Иванов/



# УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу) Номер регистрационного округа 78

Произведена регистрация государственная

Права собственности

Дата регистрации

27 AHB 2016

Номер регистрации

78-78/042-78/088/037/2015-354/5
78-78/042-78/088/037/2015-355/5
78-78/042-78/088/037/2015-356/5
78-78/042-78/088/037/2015-357/5
78-78/042-78/088/037/2015-358/5

Государственный регистратор

(подпись, м. п.)

(.O.N.Ф)