

ДОГОВОР № М103
купли-продажи объектов недвижимости

Санкт-Петербург

«19» мая 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ" (ИНН: 7838090693, ОГРН: 1207800014927), зарегистрированное 06.02.2020 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице генерального директора Попова Николая Львовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сакристия» (ИНН: 7801203661, ОГРН: 1147847553314), зарегистрированное 26.12.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице генерального директора Флёрова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее Продавец и Покупатель при совместном упоминании именуются «Стороны», а при отдельном - «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи объектов недвижимости (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность от Продавца земельный участок, характеристики которого указаны в пункте 1.2 Договора (далее именуемый – «Земельный участок») и расположенное на Земельном участке здание, указанное в п. 1.2.1 Договора, в связи с чем, Покупатель обязуется уплатить Продавцу цену данных объектов недвижимости, установленную Договором.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Продавец продает Покупателю **земельный участок общей площадью 3 782 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 103, Литера Й, кадастровый номер 78:14:0007517:24 (далее – «Земельный участок»).**

- Категория: земли населенных пунктов;

- Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, дата государственной регистрации 24.11.2020, номер регистрации 78:14:0007517:24-78/011/2020-10.

Ограничения (обременения) Земельного участка: аренда на основании договора аренды земельного участка от 05.03.2018 №М103 в пользу ООО "Специализированный застройщик "Сакристия", ИНН: 7801203661.

1.2.1. Вместе с Земельным участком Продавец продает Покупателю расположенное на Земельном участке **нежилое здание склада площадью 906,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, д.103, кор.6, лит.Й, кадастровый номер 78:14:0007517:1956 (далее – «Здание»).**

Здание принадлежит Продавцу на праве собственности дата государственной регистрации 24.11.2020, номер регистрации 78:14:0007517:1956-78/011/2020-21.

Ограничения прав, обременения объекта, заявленные в судебном порядке права требования: не зарегистрировано (отсутствуют).

1.3. Иных, кроме Здания, объектов недвижимости (объектов капитального строительства) на Земельном участке не имеется. Стороны пришли к соглашению, что одновременно с приобретением права собственности на Земельный участок Покупатель приобретает все объекты движимого имущества, расположенные на Земельном участке. Цена такого движимого имущества включена в цену настоящего Договора. В дальнейшем,

по тексту Договора Земельный участок, Здание и указанные объекты совместно именуются «Объекты».

1.4. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Объекты не имеют иных обременений, помимо упомянутых в настоящем Договоре, не состоят в споре, не находятся под запрещением, не находятся в залоге. Продавец гарантирует, что на момент перехода права собственности от Продавца к Покупателю и после государственной регистрации перехода права собственности Объекты не будут иметь иных обременений, помимо тех, которые прямо упомянуты в настоящем Договоре, по основаниям, которые возникли до момента заключения настоящего Договора.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Объектов составляет **349 104 488 (триста сорок девять миллионов сто четыре тысячи четыреста восемьдесят восемь) рублей** (далее по тексту – «Цена договора»), из них цена Земельного участка составляет 289 104 488 (двести восемьдесят девять миллионов сто четыре тысячи четыреста восемьдесят восемь) рублей, цена Здания составляет – 60 000 000 (шестьдесят миллионов) рублей, НДС не облагается в связи с применением Продавцом упрощенной системы налогообложения (уведомление от 29.01.2020г).

2.2. Общая цена Объектов состоит из двух частей:

2.2.1. первая часть цены Объектов в размере 101 104 488 рублей оплачивается Покупателем Продавцу денежными средствами посредством аккредитива в порядке, предусмотренном п. 2.3 Договора.

2.2.2. вторая часть цены Объектов составляет 248 000 000 рублей и подлежит оплате Покупателем Продавцу в порядке, предусмотренном в п. 2.4. Договора не позднее ввода в эксплуатацию здания гостиницы со встроенно-пристроенной автостоянкой, в отношении которой Покупателем получено разрешение на строительство 78-011-0428-2021 от 14.04.2021 (далее – «Создаваемый объект»). Указанная в настоящем подпункте часть цены Объектов соответствует по общему размеру и срокам внесения долевых взносов, подлежащих уплате Продавцом как дольщиком Покупателю как застройщику по договорам участия в долевом строительстве, подлежащим заключению Сторонами в соответствии с предварительным договором участия в долевом строительстве, подписанном Сторонами в день заключения настоящего Договора (далее – «ПредДДУ»).

2.3. Первая часть цены Объектов в размере 101 104 488 рублей уплачивается Покупателем Продавцу в безналичном порядке посредством безотзывного покрытого аккредитива (далее – «Аккредитив»), открытого (выставленного) Покупателем в пользу Продавца в следующем банке - СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК (ИНН 7707083893) далее – «Банк».

2.3.1. Аккредитив подчиняется Положению Банка России № 383-П от 19.06.2012 «О правилах осуществления перевода денежных средств», Унифицированным правилам и обычаям для документарных аккредитивов, редакция 2007 года, публикация Международной Торговой Палаты №600 в части не противоречащей законодательству РФ.

2.3.2. Для исполнения обязанности по оплате Цены договора Покупатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обеими Сторонами обязан открыть в Банке Аккредитив на нижеуказанных условиях. Для этого Покупатель обязан в необходимый срок подать в банк-эмитент соответствующее заявление об открытии Аккредитива.

2.3.3. Требования к Аккредитиву, подлежащему открытию Покупателем в пользу Продавца в Банке:

- Вид Аккредитива – покрытый безотзывный, без акцепта.
- Сумма Аккредитива – 101 104 488 (сто один миллион сто четыре тысячи четыреста восемьдесят восемь) рублей 00 копеек.
- Банк-эмитент - ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893).

- Исполняющий банк - ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893).
- Срок Аккредитива – не менее 90 (девяноста) календарных дней со дня открытия Аккредитива.

- Получатель средств по Аккредитиву – Продавец (ООО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ», ИНН: 7838090693).

- Наименование банка получателя средств по Аккредитиву и реквизиты банковского счета получателя средств по Аккредитиву, на который должен быть совершен платеж по Аккредитиву:

Банк получателя: АО РОССЕЛЬХОЗБАНК, Санкт-Петербургский ф-л.
корр./сч. 30101810900000000910,
БИК 044030910.

Номер расчетного счета получателя (Продавца) в банке: 40702810635950001159.

- В качестве реквизита «Назначение платежа» Аккредитива должно быть указано «Оплата части цены договора № М103 купли-продажи объектов недвижимости на сумму 101 104 488 (сто один миллион сто четыре тысячи четыреста восемьдесят восемь) рублей 00 коп.».

- Условие совершения Исполняющим банком платежа по Аккредитиву в пользу Продавца (условие «раскрытия» Аккредитива) – одновременное представление Продавцом в Исполняющий банк следующих документов:

1) Оригинала или нотариально удостоверенной копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (в том числе через Многофункциональный центр (МФЦ) любого района Санкт-Петербурга) об объектах недвижимости, в отношении каждого из Объектов, указанных в пдп. 1.2, 1.2.1 Договора, а именно: в отношении земельного участка общей площадью 3 782 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., дом 103, Литера Й, кадастровый номер 78:14:0007517:24, и нежилого здания склада площадью 906,8 кв.м., расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, д.103, кор.6, лит.Й, кадастровый номер 78:14:0007517:1956, отвечающих одновременно следующим требованиям (далее - «Выписка из ЕГРН»):

а) Каждая выписка из ЕГРН выдана не ранее (не более) чем за 10 (десять) дней до дня их предъявления в исполняющий банк;

б) Каждая выписка из ЕГРН подтверждает, что в качестве единственного собственника Земельного участка и Здания значится Покупатель. Во избежание сомнений в графе «Правообладатель (правообладатели):» выписки из ЕГРН указано: «Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сакристия», ИНН: 7801203661; в графе «Вид, номер и дата государственной регистрации права:» указано: «Собственность» и указаны сведения о номере и дате государственной регистрации;

в) В графе «Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:» каждой из Выписок из ЕГРН указано: «не зарегистрировано».

2). Реестр предоставляемых документов для совершения платежа по Аккредитиву, составленный в 3 (Трех) экземплярах.

- Платеж по Аккредитиву в пользу Продавца должен быть произведен Исполняющим банком в сроки, установленные условиями Аккредитива и в соответствии с действующим законодательством РФ, при условии представления Продавцом в Исполняющий банк всех документов, предусмотренных Аккредитивом и подтверждающих выполнение иных условий, указанных в Аккредитиве для совершения платежа, а именно оригиналов Выписок из ЕГРН в отношении Земельного участка и Здания, отвечающих требованиям, установленным настоящим Договором, в течение срока действия Аккредитива и в пределах предусмотренного условиями Аккредитива срока для представления документов.

- Способ уведомления Исполняющим банком Продавца и Покупателя об открытии Аккредитива и о поступлении Аккредитива в Исполняющий банк: путем передачи

Исполняющим банком письменного Уведомления об открытии Аккредитива, врученного лично уполномоченным представителям Покупателя и Продавца.

2.3.4. Покупатель несет на себе обязанность по оплате всех банковских комиссий и иных платежей, связанных с открытием и исполнением Аккредитива, включая плату за проверку документов и за направление Уведомления об открытии Аккредитива.

2.4. Стороны согласовали следующие особенности уплаты второй части цены Объектов (248 000 000 рублей).

2.4.1. В счет уплаты второй части цены Объектов, указанной в пдп. 2.2.2 настоящего договора, Покупатель обязуется в предусмотренном ниже порядке передать Продавцу права на помещения в нежилом здании гостиницы, планируемом к строительству на Земельном участке (далее - «Создаваемый объект»).

Срок оплаты Покупателем Продавцу указанной части цены Объектов равен сроку внесения долевых взносов по договорам участия в долевом строительстве (далее - ДДУ), которые будут заключены в соответствии с ПредДДУ, подписанном в день заключения настоящего Договора.

2.4.2. В день подписания настоящего Договора Покупатель, Продавец и ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» заключают трехстороннее соглашение о переводе долга согласно ст. 391 Гражданского кодекса РФ. По данному соглашению должником перед Продавцом становится вместо Покупателя новый должник – ООО «Холдинг Эр-Би-Ай». Соглашение вступает в силу после государственной регистрации права собственности Покупателя на Объекты.

2.4.3. Не позднее срока, указанного в ПредДДУ, Стороны подписывают и подают на государственную регистрацию ДДУ с отсрочкой внесения долевого взноса.

2.4.4. В установленный пдп. 2.2.2. настоящего Договора срок ООО «Холдинг Эр-Би-Ай» гасит долг перед Продавцом согласно настоящему Договору и Соглашению о переводе долга, оплачивая за Продавца ДДУ посредством внесения долевых взносов на эскроу-счета Продавца. Общая сумма долевых взносов по ДДУ равна второй части цены Объектов, указанной в пдп. 2.2.2 настоящего Договора.

2.4.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если в период до получения Покупателем заключения Комитета по строительству Санкт-Петербурга о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (или иного необходимого события для государственной регистрации ДДУ) у Покупателя как застройщика возникнут обязательства перед городом Санкт-Петербургом по строительству и передаче Санкт-Петербургу объектов социальной инфраструктуры или уплате денежных средств на развитие социальной инфраструктуры (в связи с планируемым строительством Создаваемого объекта), далее – «СКБ», то доля в Создаваемом объекте, передаваемая Покупателем Продавцу в виде имущественных прав по договору участия в долевом строительстве («Доля»), уменьшается согласно следующей таблице:

СКБ, млн. руб.	Доля, %
0	10,66
20	10
40	9,33
60	8,67
80	8
100	7,33
120	6,67
140	6
150	5,67

В вышеуказанном случае вторая часть цены Объектов, указанная в пдп. 2.2.2 настоящего Договора, подлежит пропорциональному уменьшению с учетом величины компенсации.

При этом, Стороны договорились, что в абсолютном выражении площадь причитающихся Продавцу помещений не может быть меньше 872,7 кв.м.

Покупатель обязуется предоставить Продавцу документальные доказательства, которые подтверждают факт уплаты Покупателем СКБ и размер СКБ (заверенные Покупателем копии договоров с органами власти и управления Санкт-Петербурга, связанные с СКБ, а также платежное поручение об уплате СКБ, заверенное печатью банка о проведении платежа).

Срок предоставления упомянутых выше доказательств – до подписания основных ДДУ между Сторонами, не позднее 01 августа 2021г.

В случае, если в указанный выше срок Покупатель не предоставит Продавцу упомянутые выше доказательства, то вторая часть цены Объектов (248 000 000 рублей, которая соответствует доле Продавца в Создаваемом объекте в размере 10,66%), указанная в п. 2.2.2 настоящего Договора, признаётся Сторонами твёрдой и впоследствии может быть изменена только по письменному соглашению Сторон.

В случае, если Продавцу будут предоставлены упомянутые выше доказательства, то Стороны обязуются в течение пяти рабочих дней заключить дополнительные соглашения к настоящему Договору, к ПредДДУ и Соглашению о переводе долга (п. 2.4.2 настоящего Договора), в которых указать измененную вторую часть цены Объектов, измененную долю Продавца в Создаваемом Объекте и измененную площадь помещений, а также конкретные помещения, подлежащие передаче Продавцу на основании ДДУ.

2.5. В любом случае, обязательство Покупателя по оплате Цены договора возникает только после передачи Объектов Продавцом Покупателю и после государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Здание без обременений (ограничений), кроме прямо указанных в настоящем Договоре.

2.6. Стороны договорились, что цена настоящего Договора включает в себя все налоги и сборы, которые должен уплатить Продавец при отчуждении Земельного участка и Здания.

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

Иной способ оплаты по настоящему Договору и ДДУ возможен только по дополнительному соглашению Сторон.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

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 пакет документов, необходимый и достаточный для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здание, и в течение 5 (пяти) дней с даты открытия (выставления) Аккредитива Покупателем и получения Продавцом уведомления Банка об открытии Аккредитива совместно с Покупателем обратиться в РОСРЕЕСТР с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

3.1.4. Письменно, в течение 5 (пяти) дней с момента, когда Продавцу станет известно о таких обстоятельствах, уведомлять Покупателя о любых обременениях

Объектов, если таковые возникнут с момента заключения настоящего договора до момента государственной регистрации перехода прав собственности на Земельный участок и Здание от Продавца к Покупателю.

3.1.5. В течение двух рабочих дней с даты раскрытия Аккредитива Продавцом и получения Продавцом части цены Договора, указанной в п. 2.2.1 Договора передать Земельный участок и Здание со всеми расположенными на Земельном участке и в Здании на день передачи объектами по акту приема-передачи Покупателю. Одновременно передать Покупателю технический паспорт на Здание.

3.1.6. На момент подписания Договора в полном объеме погасить существующие на указанный момент задолженности Продавца по оплате гражданско-правовых платежей, связанных с использованием и эксплуатацией Объектов.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить Договор на условиях, установленных настоящим Договором;

3.2.2. Принять от Продавца 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 Земельный участок и Здание, и в течение 5 (пяти) дней с даты открытия (выставления) Аккредитива Покупателем и получения Продавцом уведомления Банка об открытии Аккредитива совместно с Продавцом обратиться в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

3.2.4. Использовать приобретенный по настоящему договору Земельный участок для строительства Создаваемого объекта (объекта недвижимости, указанного в ПредДДУ, заключенном между Продавцом и Покупателем).

4. ОСНОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных настоящим Договором.

4.2. В случае если, несмотря на правила, установленные Договором, Продавец передаст Покупателю Объекты с ограничениями и обременениями, прямо не упомянутыми в настоящем Договоре, Покупатель вправе по своему выбору:

4.2.1. либо потребовать соразмерного уменьшения цены Объектов, установленной п. 2.1 настоящего Договора;

4.2.2. либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и, при условии расторжения подписанных ДДУ вернуть Объекты Продавцу (с учетом государственной регистрации права собственности Продавца на Объекты), потребовать возмещения причиненных убытков, а также потребовать от Продавца выплаты штрафа в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.

Указанные в пп. 4.2.1 и 4.2.2 Договора последствия не наступают в случае, если ограничения (обременения) Объектов возникнут по причинам, не зависящим от Продавца, например по инициативе органов государственной власти. В данном случае Покупатель обязуется оценить влияние таких обременений на строительство Создаваемого объекта, после чего Стороны обязуются провести переговоры на предмет распределения расходов на устранение (минимизацию) последствий таких ограничений (обременений), если это необходимо.

4.3. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Продавцом отказа Покупателя от Договора, которым будет считаться:

4.3.1. дата, указанная в уведомлении о вручении отказа от Договора, направленного по адресу места нахождения Продавца, указанному в Договоре;

4.3.2. дата отказа от получения уведомления Продавцом, если отказ от получения зафиксирован организацией почтовой связи;

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

В случае расторжения настоящего Договора после государственной регистрации возникновения права собственности Покупателя на Объекты в связи с отказом Покупателя от его исполнения по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого отказа от исполнения настоящего Договора подписать необходимые документы и совместно обратиться в Росреестр с заявлениями о государственной регистрации права собственности Продавца на Объекты.

4.4. В случае нарушения Продавцом срока обращения в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты пени в размере 0,1 % Цены Договора, за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения Покупателем срока обращения в Росреестр с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.6. В случае нарушения Продавцом срока передачи Объектов, Покупатель вправе требовать от Продавца выплаты пени в размере 0,1 % от общей цены Объектов, установленной п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

4.7. В случае нарушения Покупателем срока открытия аккредитива по п. 2.3.2 настоящего Договора Покупатель обязуется уплатить Продавцу неустойку в размере 0,1% от первой части цены Объектов (101 104 488 рублей) за каждый день просрочки.

5. ГАРАНТИИ (ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ)

5.1. Продавец гарантирует Покупателю, что:

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

5.1.2. Заключение и исполнение Продавцом настоящего Договора не противоречит уставу Продавца, обязательствам Продавца перед третьими лицами, судебным актам или положениям других обязательных для исполнения Продавцом документов, а также действующему законодательству РФ. Заключение настоящего Договора одобрено уполномоченным органом управления Продавца как крупная сделка (если такое одобрение необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства).

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

5.1.4. Продавец является единственным собственником Объектов, право собственности Продавца зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.1.5. Насколько известно Продавцу в отношении Земельного участка и Здания надлежащим образом проведен государственный кадастровый учет.

5.1.6. Объекты не находятся в долгосрочной аренде (зарегистрированной или незарегистрированной) у третьих лиц, не находятся под залогом (зарегистрированным или незарегистрированным), не состоят под арестом и не являются объектами каких-либо обеспечительных мер, наложенных судебными органами, не являются предметом какого-либо соглашения, предусматривающего преимущественное право третьих лиц на их приобретение, получение в дар, передачу в управление, безвозмездное пользование.

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

5.1.8. Продавцу не известны третьи лица, которые обладают правами на разработку недр под Земельным участком.

5.1.9. Объекты были приобретены Продавцом в соответствии с действовавшим на момент приобретения Объектов законодательством.

5.1.10. Продавец не имеет задолженности перед третьими лицами, связанной с приобретением Объектов Продавцом или с эксплуатацией Объектов, в том числе за пользование ресурсами и коммунальными услугами, предоставляемыми при эксплуатации Объектов. В случае возникновения (обнаружения Покупателем) задолженности, связанной с эксплуатацией Объектов Продавцом, Продавец обязуется погасить задолженность в течение 1 (одного) месяца с момента предъявления Покупателем соответствующего требования.

Продавец уведомляет Покупателя, что расчеты за приобретение Объектов с предыдущим собственником (АО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ», ИНН: 7826674454) по договору № 20-20 купли-продажи объектов недвижимости от 11.11.2020г не завершены. Продавец заверяет Покупателя, что указанный в настоящем абзаце договор купли-продажи не предусматривает залога Объектов в пользу АО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ», а также гарантирует Покупателю, что полностью оплатит задолженность перед АО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ» за Объекты в течение 3 (трех) рабочих дней с даты зачисления на расчетный счет Продавца денежных средств, составляющих первую часть цены Объектов по настоящему Договору в размере 101 104 488 рублей. В случае нарушения указанной обязанности Продавцом Покупатель вправе не заключать основные ДДУ (осуществление расчетов с предыдущим собственником Объектов является одним из условий заключения основных ДДУ, предусмотренных ПредДДУ).

5.1.11. Никакие третьи лица, за исключением Продавца, не владеют какой-либо частью Объектов, не имеют и не могут иметь каких-либо законных требований или прав в отношении Объектов, за исключением обременений, прямо упомянутых в настоящем договоре.

5.1.12. Продавцу не известно о ведении каких-либо процессов по изъятию Объектов или какой-либо части для государственных нужд или иных целей, по переносу полос отчуждения или какой-либо инфраструктуры, по отказу в доступе к Объектам или каких-либо иных действий, которые могут помешать, затруднить или иным образом негативно сказаться на использовании Объектов.

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

5.1.14. Продавец заверяет Покупателя об отсутствии прав третьих лиц на Объекты, отсутствии неисполненных Продавцом обязательств, связанных с Объектами (за исключением задолженности указанной в абзаце втором п. 5.1.10 настоящего Договора), отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о признании в письменной форме Продавцом таких обязательств, результатом которых может быть истребование Объектов у Покупателя в судебном порядке.

5.1.15. Каждая из гарантий (заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения), указанных в пунктах 5.1.1-5.1.14 Договора, равным образом распространяется на каждый из Объектов в отдельности и на все Объекты в совокупности и будет являться отдельной и независимой от других гарантий, и (если прямо не указано иного) не будет ограничена какими-либо другими гарантиями или положениями, изложенными в настоящем Договоре.

5.2. Покупатель гарантирует Продавцу что:

5.2.1. Покупатель является обществом, надлежащим образом учрежденным, законно существующим и имеющим действительный правовой статус по законодательству Российской Федерации.

5.2.2. Заключение настоящего Договора одобрено уполномоченным органом управления Покупателя как крупная сделка (если такое одобрение необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства).

5.2.3. Настоящий Договор не требует одобрения каким-либо органом управления Покупателя, кроме Генерального директора (за исключением одобрения совершения крупной сделки, согласно п. 5.2.2 Договора).

5.2.4. Настоящий Договор был надлежащим образом подписан лицом, имеющим полномочия на подписание такого договора от имени Покупателя.

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

6.2. Все уведомления, упомянутые в тексте настоящего Договора, Стороны будут отправлять по адресу другой Стороны, указанному в настоящем Договоре, и такая отправка будет считаться надлежащей, если только Сторона заблаговременно, в письменном виде не уведомила другую Сторону об изменении её адреса.

Любое уведомление может быть направлено одной Стороной другой Стороне любым из доступных данной Стороне способом:

- курьером под расписку получателя с указанием даты, времени приемки данного уведомления и его входящего номера;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.
- направлением письма курьерской почтой с уведомлением о вручении и описью вложения.

6.3. Все споры между Сторонами, связанные с Договором, Стороны будут стараться разрешить путем переговоров. Стороны договорились о следующем досудебном порядке разрешения споров – срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) дней с момента её получения. В случае не достижения согласия споры передаются на разрешение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.4. Вся переписка Сторон, предшествовавшая подписанию настоящего договора, касающаяся данного договора, признаётся утратившей силу с момента подписания настоящего договора и не подлежит применению при толковании договора или разрешении споров.

6.5. Настоящий договор составлен в 3 тождественных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один передаётся в РОСРЕЕСТР, один передается и хранится у Продавца и один передается и хранится у Покупателя.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

7.1. Покупатель - ООО «Специализированный застройщик «Сакристия»

Адрес: 199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 22, лит. А, помещение 1-Н, кабинет 278, Р.М. 1. ИНН 7801203661, КПП 780101001, ОГРН: 1147847553314.

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

Р/с 40702810255040005029 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК» г. СПб

К/с 30101810500000000653, БИК 044030653

адреса электронной почты: Roman.Hohlov@rbi.ru, Nikolay.Knyazev@rbi.ru,
Michail.Ch@rbi.ru

7.2. Продавец – ООО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ»

ИНН: 7838090693, ОГРН: 1207800014927

Адрес: 190031, Санкт-Петербург, Сенная площадь, д. 13, лит. А, пом. 57-Н, ком. № 1

Р/с 40702810635950001159 в Санкт-Петербургском рег.ф-ле АО РОССЕЛЬХОЗБАНК,
г. Санкт-Петербург,

К/с 30101810900000000910, БИК 044030910.

адрес электронной почты: nerin8@yandex.ru

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Покупателя:

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Сакристия»

Д.Ю. Флёров

От Продавца:

Генеральный директор

ООО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ»

Н.Л. Попов





ПРОШИТО И ПРОНУМЕРОВАН
10 (десять) листов

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Сакристия» Д.Ю. Ф.



Генеральный директор
ООО «НОРМА-ЭНЕРГОИНВЕСТ»

Н.Л. По



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

Произведена государственная регистрация: Собственность

Дата регистрации: 16.06.2021

Номер регистрации: 78:14:0007517:1956-78/011/2021-23

Произведена государственная регистрация: Собственность

Дата регистрации: 16.06.2021

Номер регистрации: 78:14:0007517:24-78/011/2021-17

Государственный регистратор
прав



Сметанина Е.Н.
(Ф.И.О.)



В
настоящем
документе
11 лист