

**ДОГОВОР**  
**купли-продажи недвижимого имущества**

г. Санкт-Петербург

«29» декабря 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»** (Зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия. В.О., д.56, литера А, пом. 4Н), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Завьялова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс»** (Зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 19.03.2015, ОГРН 1157847096054, ИНН 7811180727, КПП 781101001, место нахождения: 193230, Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д. 8, литер. Е), далее именуемое **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Завьялова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора **объект недвижимости в виде земельного участка с кадастровым номером 78:12:0633102:4219, площадью 32634 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.8, категория земель: земли населенных пунктов (далее – Продаваемое имущество).**

1.2. Продаваемое имущество на момент заключения настоящего Договора находится в собственности Продавца на основании следующих документов:

- Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 21.12.2017; запись государственной регистрации № 78:12:0633102:4219-78/040/2017-614 от 28.12.2017;
- Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок от 19.05.2017; запись государственной регистрации 78:12:0633102:4219-78/040/2017-265 от 20.06.2017;
- Договор купли-продажи земельного участка от 22.04.2014 № Фао-166/2014; запись государственной регистрации № 78-78/040-78/078/017/2015-409/3 от 30.07.2015.

1.3. Продавец гарантирует, что в отношении Продаваемого имущества и Земельного участка отсутствуют обременения, ограничения, правопритязания, за исключением указанных в настоящем Договоре. Продаваемое имущество не является предметом судебного спора, свободно от арестов; отсутствуют основания для прекращения права собственности Продавца на Продаваемое имущество.

1.3.1. В отношении Земельного участка зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

1.3.1.1. Аренда, Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс» (ОГРН 1157847096054, ИНН 7811180727). Договор аренды № 1-АЗ-Р/16 от 12.01.2016, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за № 78-78/040-78/078/002/2016-50/2, дата регистрации «04» февраля 2016 года (далее – Договор аренды);

1.3.1.2. Охранная зона канализационных сетей площадью 544 кв.м.; № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/4;

1.3.1.3. Охранная зона водопроводных сетей площадью 225 кв.м.; № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/5;

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

1.3.1.4. Охранная зона водопроводных сетей площадью 210 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/6;

1.3.1.5. Охранная зона канализационных сетей площадью 134 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/7;

1.3.1.6. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи площадью 9 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/8;

1.3.1.7. Право прохода и проезда площадью 87 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/9;

1.3.1.8. Охранная зона линий и сооружений связи площадью 307 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/10;

1.3.1.9. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи площадью 102 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/11;

1.3.1.10. Охранная зона водопроводных сетей площадью 730 кв.м.: № государственной регистрации: 78-78/040-78/078/017/2015-409/12.

1.4. В отношении права аренды по Договору аренды зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

1.4.1. Ипотека в силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, № государственной регистрации 78-78/040-78/078/202/2016-257/2 от 08.06.2016;

1.4.2. Ипотека в силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, № государственной регистрации 78-78/040-78/110/206/2016-379/2 от 28.12.2016;

1.5. На Земельном участке отсутствуют здания, строения, сооружения, принадлежащие Продавцу.

1.6. На Земельном участке расположены следующие здания, строения, сооружения:

1.6.1. Строящийся Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. I этап строительства, возводимый по строительному адресу: Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 8, на основании Разрешения на строительство №78-012-0335-2016 от 25.04.2016, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс» (ОГРН 1157847096054, ИНН 7811180727). Права Застройщика на Земельный участок следуют из Договора аренды. В отношении объектов долевого строительства в указанном многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора зарегистрированы договоры участия в долевом строительстве, а также обременения в виде ипотеки прав по этим договорам участия в долевом строительстве.

1.6.2. Строящийся Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. 2, 3 этапы строительства, возводимый по строительному адресу: Санкт-Петербург, улица Дыбенко, дом 8, на основании Разрешения на строительство №78-012-0371-2016 от 30.11.2016, выданного Службой Государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс» (ОГРН 1157847096054, ИНН 7811180727). Права Застройщика на Земельный участок следуют из Договора аренды. В отношении объектов долевого строительства в указанном многоквартирном доме на момент заключения настоящего Договора зарегистрированы договоры участия в долевом строительстве, а также обременения в виде ипотеки прав по этим договорам участия в долевом строительстве.

1.7. Стороны пришли к соглашению, что действие Договора аренды № 1-АЗ-Р/16 от 12.01.2016, вытекающие из него права и обязанности прекращаются в момент государственной регистрации перехода права собственности на Продаваемое имущество к ООО «Ренессанс» по настоящему Договору в связи с совпадением арендатора и собственника Продаваемого имущества в одном лице.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

Продавец

Покупатель

2.1. Стоимость Продаваемого имущества составляет 915 000 000, 00 (девятьсот пятнадцать миллионов рублей 00 коп.) рублей, НДС не облагается.

2.2. Стороны подтверждают частичную оплату Покупателем стоимости Продаваемого имущества в размере 838 500 000, 00 (восемьсот тридцать восемь миллионов пятьсот тысяч рублей 00 коп.) рублей в рамках Договора №765ФН купли-продажи недвижимого имущества от 19.05.2017.

2.3. Покупатель обязуется оплатить оставшуюся часть стоимости Продаваемого имущества в размере 76 500 000, 00 (семьдесят шесть миллионов пятьсот тысяч рублей 00 коп.) рублей в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Продаваемое имущество Покупателю.

2.4. Обязанность по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца.

2.5. Покупатель вправе полностью или частично досрочно исполнить обязательство по оплате Продаваемого имущества.

2.6. До момента полной оплаты Продаваемое имущество НЕ будет находиться в залоге у Продавца в силу закона.

### **3. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА**

3.1. Переход права собственности на Продаваемое имущество подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями гражданского законодательства РФ. Право собственности Покупателя на Продаваемое имущество возникает с момента государственной регистрации.

3.2. Стороны обязуются подать в Регистрирующий орган заявления о государственной регистрации перехода права собственности на Продаваемое к Покупателю с комплектом всех необходимых документов в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента оплаты цены Договора и передачи Продаваемого имущества Покупателю.

3.3. Продаваемое имущество передается Покупателю по акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с момента заключения настоящего Договора

### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение возникших из настоящего Договора обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора и законодательством РФ.

5.2. Стороны не несут ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение возникших из настоящего Договора обязательств, в случае если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.3. За просрочку оплаты цены Договора Покупатель уплачивает Продавцу неустойку в размере 0,05 % от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

### **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ**

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

5.2. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору полностью или частично не допускается, за исключением случаев, предусмотренным законом или настоящим Договором.

5.3. Настоящий Договор может быть прекращен по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным законом и Настоящим договором.

Продавец \_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_

## 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу лишь в случае их оформления дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемом в той же форме, что и сам Договор и подписанном уполномоченными лицами.
- 6.2. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга об изменении почтовых, банковских реквизитов, иной контактной информации.
- 6.4. Лица, подписывающие договор от имени Сторон, имеют все необходимые полномочия на подписание Договора на условиях, изложенных в Настоящем договоре.
- 6.5. Стороны могут уступить свои права и (или) обязанности по настоящему Договору только с согласия другой стороны.
- 6.6. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец:

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«ФинансНедвижимость»**

Зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 25.12.2008

Место нахождения:

199178, Санкт-Петербург, 11-я линия. В.О.,  
д.56, литера А, пом. 4Н

ОГРН 1087847033790

ИНН 7801487050, КПП 780101001

Банковские реквизиты:

филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ  
в Санкт-Петербурге,

р/с 40702810211000005590

к/с 30101810200000000704

БИК 044030704

### Покупатель:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Ренессанс»**

Зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 19.03.2015

Место нахождения:

193230, Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д. 8,  
литер. Е

ОГРН 1157847096054

ИНН 7811180727, КПП 781101001

Банковские реквизиты:

Дополнительный офис "Лахта" ПАО "Банк  
"Санкт-Петербург"

р/с 40702810490060000346

к/с 30101810900000000790

БИК 044030790

Генеральный директор

ООО «ФинансНедвижимость»

/Завьялов А.М./

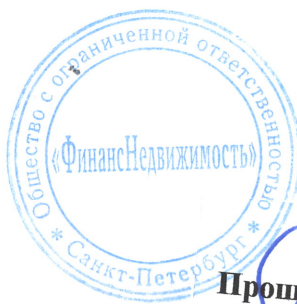
Генеральный директор

ООО «Ренессанс»

/Завьялов А.М./

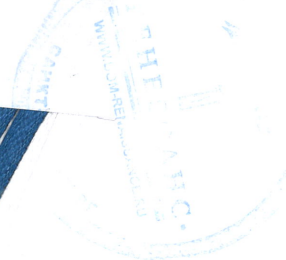
Продавец

Покупатель



Прошито и пронумеровано  
4 (четыре) листа

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written diagonally across the page. The signature is highly cursive and appears to be a single continuous stroke.





Прошито и пронумеровано  
4 (четыре) листа

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**  
по договору купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.2017

г. Санкт-Петербург

«29» декабря 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость»** (Зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 25.12.2008, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, Санкт-Петербург, 11-я линия. В.О., д.56, литера А, пом. 4Н), именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице Генерального директора Завьялова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс»** (Зарегистрировано МИФНС № 15 по Санкт-Петербургу 19.03.2015, ОГРН 1157847096054, ИНН 7811180727, КПП 781101001, место нахождения: 193230, Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д. 8, литер. Е), далее именуемое **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Завьялова Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнение Договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.12.2017, Продавец передал, а Покупатель принял **объект недвижимости в виде земельного участка с кадастровым номером 78:12:0633102:4219, площадью 32634 кв.м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, д.8, категория земель: земли населенных пунктов.**

2. Переданное имущество соответствует условиям Договора и может быть использовано по назначению. Имущество передано в срок, установленный Договором

3. Настоящий Акт составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую силу.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:**  
**Общество с ограниченной**  
**ответственностью**  
**«ФинансНедвижимость»**

Генеральный директор

**Покупатель:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Ренессанс»**

Генеральный директор



/А.М. Завьялов/



/А.М. Завьялов/

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

Произведена государственная регистрация  
**Права собственности**

Дата регистрации: **27 февраля 2018**

Номер регистрации: 78:12:0633102:4219-78/040/2018-744

Государственный регистратор прав



Мороз С.Д.  
(ф.и.о.)



в настоящем  
документе  
листо