

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

г. Санкт-Петербург

«24» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Невская управляющая компания», адрес места нахождения: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 15, ОГРН 1067746469757, ИНН 7707583543, в лице Генерального директора Лестовкина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, являющееся **Доверительным управляющим Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости»**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НТВО» адрес места нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А, ОГРН 1157847245137, ИНН 7841026056, в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемыми **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор купли-продажи Земельного участка, именуемый в дальнейшем **«Договор»**, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять и оплатить в порядке, предусмотренном Договором, принадлежащий Продавцу на праве общей долевой собственности следующий Земельный участок (далее – «Земельный участок»):

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 14546 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8, (западнее Васильевского острова, квартал 6), кадастровый номер 78:43:0000000:42.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 25.03.2016 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» марта 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/033-78/118/001/2016-288/3.

Существующие ограничения (обременения) права:

- Аренда в пользу ООО «НТВО»: дата государственной регистрации обременения 25.03.2016 г.; номер государственной регистрации 78-78/033-78/061/021/2015-146/4;

- Доверительное управление в пользу ООО «Невская управляющая компания»: дата государственной регистрации обременения 25.03.2016 г., номер государственной регистрации 78-78/033-78/118/001/2016-288/4;

- Водоохранная зона водного объекта площадью 14546 кв.м.: дата государственной регистрации ограничения 20.01.2009 г., номер государственной регистрации 78-78-01/0731/2008-377.

1.2. Условия землепользования определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Продавец передает Покупателю Земельный участок, а также относящиеся к нему документы **не позднее «30» мая 2017 года** по Акту приема-передачи Земельного участка (далее – **«Акт приема-передачи»**).

2.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Земельного участка переходит на Покупателя с момента его передачи Покупателю.

2.3. Право собственности у Покупателя на Земельный участок возникает с момента государственной регистрации этого права в установленном законом порядке.

2.4. Стороны обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора подать в уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договор и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Все действия по государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю осуществляются Сторонами совместно. Регистрация перехода права собственности осуществляется за счет Покупателя.

3. СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена земельного участка составляет 283 821 750 (Двести восемьдесят три миллиона восемьсот двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Общая цена Земельного участка включает в себя все налоги и иные обязательные платежи и не может быть увеличена.

3.3. Покупатель обязуется оплатить цену Земельного участка путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в следующем порядке:

Денежные средства в сумме 283 821 750 (Двести восемьдесят три миллиона восемьсот двадцать одна тысяча семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек – не позднее «01» сентября 2017г.

В соответствии с настоящим договором допускается прекращение обязательств в соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса РФ путем зачета однородного встречного требования.

3.4. По согласованию Сторон Земельный участок признается находящимся в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате, у Продавца возникает ипотека на Земельный участок. Залог прекращается в случае исполнения Покупателем обязанности по оплате в полном объеме.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Покупатель обязан:

4.1.1. Совместно с Продавцом передать в уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним настоящий Договор и комплект документов, необходимый для государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок.

4.1.2. Принять Земельный участок от Продавца по Акту приема-передачи в срок, установленный в п.2.1. Договора.

4.1.3. Нести расходы по содержанию Земельного участка, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.1.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности на Земельный участок по настоящему Договору в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.2. Продавец обязан:

4.2.1. Совместно с Покупателем передать в уполномоченный государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним настоящий Договор и комплект документов, необходимый для государственной регистрации прекращения права своей собственности на Земельный участок.

4.2.2. Передать Земельный участок Покупателю по Акту приема-передачи в сроки, установленный в п.2.1. Договора.

4.2.3. Предупредить Покупателя обо всех известных ему явных и скрытых недостатках Земельного участка и предоставить Покупателю любые имеющиеся у Продавца документы, связанные с ним, если они необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и перехода права собственности от Продавца к Покупателю.

4.2.4. Незамедлительно информировать Покупателя о предъявлении Продавцу исков со стороны третьих лиц, решение по которым может затронуть интересы Покупателя, как собственника Земельного участка.

5. ГАРАНТИИ ПРОДАВЦА

Продавец гарантирует Покупателю следующее:

5.1. Заключение настоящего Договора и передача Земельного участка Покупателю не нарушают никаких обязательств Продавца и требований действующего законодательства, не противоречат таковым и не приведут к такому нарушению или противоречию.

5.2. До заключения настоящего Договора Земельный участок никому другому не продан, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит, не передан в уставный (складочный) капитал каких-

либо лиц, иные обременения или правопритязания каких-либо лиц на Земельный участок отсутствуют (кроме обременений, указанных в настоящем Договоре).

Продавцу ничего не известно о каких-либо претензиях третьих лиц связанных с Земельным участком. С момента подписания настоящего Договора Продавец обязуется не предпринимать действий, направленных на передачу третьим лицам каких-либо прав на Земельный участок.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы, возникающих после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность или бесполезность исполнения настоящего Договора.

6.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанных в пункте 6.1. Договора, Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна в течение трех дней письменно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения, виновная Сторона обязана возместить другим Сторонам убытки, причиненные вышеупомянутым не извещением или несвоевременным извещением.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Переход права собственности по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором.

7.2. Настоящий Договор подписан в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Покупателя, два экземпляра – для Продавца и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

ООО «Невская управляющая компания»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости»
Адрес: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 15
ОГРН 1067746469757
ИНН 7707583543
Р/с 40701810590330500008
К/с 30101810900000000790
ДО КД – 2 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК 044030790

Генеральный директор _____ А.В. Лестовкин

м.п.



ПОКУПАТЕЛЬ

ООО «НТВО»
Адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А,
ОГРН 1157847245137
ИНН 7841026056
Р/с 40702810990550001313
К/с 30101810900000000790
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Дополнительный офис «Центральный»
БИК 044030790

Генеральный директор _____ А.А. Лопатин

м.п.



АКТ
приема-передачи
по Договору купли-продажи Земельного участка от «24» мая 2017 г.

г. Санкт-Петербург

24 мая 2017 год

Общество с ограниченной ответственностью «Невская управляющая компания», адрес места нахождения: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 15, ОГРН 1067746469757, ИНН 7707583543 в лице Генерального директора Лестовкина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, **являющееся Доверительным управляющим Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости»**, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «НТВО» адрес места нахождения: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А, ОГРН 1157847245137, ИНН 7841026056, в лице Генерального директора Лопатина Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемыми **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, составили настоящий Акт приема-передачи Земельного участка (далее – **«Акт»**) о нижеследующем:

1) В соответствии с условиями Договора купли-продажи Земельного участка от «24» мая 2017 г. (далее – **«Договор»**) Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял следующий Земельный участок:

Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общая площадь 14546 кв.м., адрес: г. Санкт-Петербург, Невская губа, участок 8, (западнее Васильевского острова, квартал 6), кадастровый номер 78:43:0000000:42.

Указанный земельный участок принадлежит Продавцу на праве общей долевой собственности, на основании Свидетельства о государственной регистрации права от 25.03.2016 г. о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «25» марта 2016 года сделана запись регистрации № 78-78/033-78/118/001/2016-288/3.

Существующие ограничения (обременения) права:

- Аренда в пользу ООО «НТВО»: дата государственной регистрации обременения 25.03.2016 г.; номер государственной регистрации 78-78/033-78/061/021/2015-146/4;

- Доверительное управление в пользу ООО «Невская управляющая компания»: дата государственной регистрации обременения 25.03.2016 г., номер государственной регистрации 78-78/033-78/118/001/2016-288/4;

- Водоохранная зона водного объекта площадью 14546 кв.м.: дата государственной регистрации ограничения 20.01.2009 г., номер государственной регистрации 78-78-01/0731/2008-377.

Земельный участок передан в надлежащем техническом состоянии, которое соответствует требованиям действующего законодательства.

2) Земельный участок передан в надлежащем техническом состоянии, которое соответствует требованиям действующего законодательства.

3) Вместе с Земельным участком Продавец передал Покупателю всю имеющуюся у него техническую и кадастровую документацию.

4) Стороны настоящим подтверждают, что обязательства Продавца по передаче Земельного участка исполнены надлежащим образом.

ПРОДАВЕЦ

ООО «Невская управляющая компания»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Невский – Десятый фонд недвижимости»
Адрес: 191167, г. Санкт-Петербург, ул. Исполкомская, д. 15
ОГРН 1067746469757
ИНН 7707583543
Р/с 40701810590330500008

ПОКУПАТЕЛЬ

ООО «НТВО»
Адрес: 191025, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 104, литера А,
ОГРН 1157847245137
ИНН 7841026056
Р/с 40702810990550001313
К/с 30101810900000000790

К/с 30101810900000000790
ДО КД – 2 ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
БИК 044030790

Генеральный директор

М.П.



ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
Дополнительный офис «Центральный»
БИК 044030790

Генеральный директор

М.П.





Прошито и
пронумеровано
5 (пять)
листов

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по
Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация
Права собственности

Дата регистрации «29» мая 2017 года

Номер регистрации 78:43:0000000:42-78/033/2017-2

Государственный регистратор прав _____ Касьянова Е.С.
(Подпись)



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по
Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Произведена государственная регистрация
Ипотеки в силу закона

Санкт-Петербург

Дата регистрации «29» мая 2017 года

Номер регистрации 78:43:0000000:42-78/033/2017-6

Государственный регистратор прав _____ Касьянова Е.С.
(Подпись)



В настоящем документе