ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
С РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НЕМ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ №1

г. Санкт-Петербург **«21» декабря 2018 года**

Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ»,

основании устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, 197198, Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 48, литера А, пом. 2-Н, офис 206, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 30 октября 2018 года за ОГРН 1187847309253, ИНН 7813623445, КПП 781301001,

именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые далее «**Стороны**», заключили настоящий Договор купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Продавец передает в собственность Покупателя, а Покупатель принимает в собственность от Продавца и обязуется оплатить цену нижепоименованных объектов в соответствии с условиями настоящего Договора:

1.1.1. Земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора (далее – **«Земельный участок»**);

1.1.2. Объект недвижимости, указанный в п. 1.3. настоящего Договора (далее – **«Объект недвижимости»**), Земельный участок и Объект недвижимости совместно именуются **«Земельный участок»**;

1.1.3. Исключительные права на проектную документацию, поименованную в Приложение № 2 Договора, (далее – «**Проектная документация**»);

1.1.4. Имущественные права в виде прав по договорам присоединения (подключения) к сетям снабжения коммунальными ресурсами (далее – **«Права»**), в отношении земельного участка, указанного в п.1.2. Договора и (или) объекта недвижимости, указанного в п.1.3 Договора.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок, имеющий следующие характеристики:

Адрес (местоположение): г.Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д
Категория земель: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов

Площадь: 5199 +/- 25 кв.м.

Кадастровый номер: 78:34:0004020:1191

Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано

Прибрежная защитная полоса водного объекта 3 239 кв.м.

Водоохранная зона водного объекта 3 239 кв.м.

Участок принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи объектов недвижимости с рассрочкой платежа от 03.08.2017г., собственность № 78:34:0004020:1191-78/038/2017-7 от 08.08.2017г.

Земельный участок не имеет зон ограничений и обременений, за исключением указанных в настоящем пункте Договора, при этом Продавец при подписании настоящего Договора заверяет об отсутствии инженерных сетей и (или) иных сетей на Земельном участке, а также отсутствия иного движимого и (или) недвижимого имущества, за исключением указанного в пункте 1.3. Договора.

1.3. **Объект недвижимости** – расположенный на Земельном участке, нежилое здание, имеющее следующие характеристики:

Объект: Нежилое здание

Адрес: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д

Наименование: склад

Площадь: 577,1 кв.м.

Кадастровый номер: 78:34:0004020:1106

Количество этажей – 1

Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано

Нежилое здание принадлежит Продавцу на основании договора купли-продажи объектов недвижимости с рассрочкой платежа от 03.08.2017г., собственность № 78:34:0004020:1106-78/038/2017-7 от 08.08.2017г.

1.4. Проектная документация – проектная документация, являющаяся основанием для получения разрешения на строительство, поименованного в пункте 1.7. настоящего Договора, указанная в Приложении № 2 к Договору.

1.5. Имущественные права в виде прав по договорам присоединения (подключения) к сетям снабжения коммунальными ресурсами, (далее также –«Права»).

1.6. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 ГК РФ Стороны установили, что, с момента передачи Земельного участка и Объектов недвижимости Покупателю и до частичной оплаты Цены Договора в размере, предусмотренном в соответствии с п.2.2.1., п.2.2.2 и п.2.2.3 Договора, Земельный участок и Объект недвижимости **признаются** находящимися в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Земельного участка, Объекта недвижимости и проектной документации (далее – Земельный участок).

После отплаты Покупателем части Цены Договора, предусмотренной пунктами п.2.2.1., п.2.2.2 и п.2.2.3 Договора, и до полной оплаты Цены Договора Земельный участок и Объекты недвижимости **НЕ БУДУТ** находиться в залоге. Для чего Продавец обязуется не позднее 5 (пяти) дней с момента оплаты, предусмотренной пунктами п.2.2.1., п.2.2.2 и п.2.2.3 Договора, обязан осуществить действия, необходимые для снятия залога.

1.7. Земельный участок приобретается Покупателем в собственность для осуществления строительства на Земельном участке Гостиничного комплекса (далее – **«Гостиничный комплекс»**).

При подписании настоящего Договора Стороны исходили из полученного в соответствии с действующим законодательством разрешения на строительство в отношении Земельного участка, выданного ГАСН 29.05.2018г. № 78-015-0615-2018 (далее именуемое по тексту – «Разрешение на строительство»). Продавец заверяет о действительности разрешения на строительство.

1.8. На дату подписания настоящего Договора Продавцу не известно о наличии в отношении Земельного участка и Объекта недвижимости каких-либо обременений (ограничений), в том числе:

- о спорах, включая споры о границах Земельного участка,

- об арестах в отношении Земельного участка и (или) Объекта недвижимости;

- о наличии иных обременений, за исключением общеизвестных (доступных в публичном порядке) или указанных в настоящем Договоре.

1.9. На дату подписания настоящего Договора Продавцу не известно о подготовке и/или принятии государственными (муниципальными) органами решений об изъятии Земельного участка и (или) Объекта недвижимости для государственных нужд.

1.10. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора и(или) Земельного участка, в отношении которого на дату передачи по акту приема-передачи будет принято решение об изъятии для государственных нужд.

1.11. Покупатель заключает настоящий Договор в целях приобретения Земельного участка, пригодного для строительства Гостиничного комплекса, в целях ведения основного вида деятельности.

1.12. Продавец заверяет Покупателя, что Земельный участок пригоден для строительства Гостиничного комплекса и Разрешение на строительство (от 29.05.2018г. № 78-015-0615-2018) в отношении Гостиничного комплекса является действительным и соответствует действующему законодательству.

1.13. Настоящим Продавец ставит в известность Покупателя об отсутствии Соглашений (договоров) прямо или косвенно связанных со строительством объектов социальной, транспортной и (или) инженерной инфраструктуры. В случае если в отношении Земельного участка Продавцом были заключены и (или) будут заключены соглашения, или иные договоры, по которым имеются обязательства по строительству объектов инженерной и (или) социальной инфраструктуры на Земельном участке и (или) на ином участке, но связанные непосредственно с реализацией строительства Гостиничного комплекса на Земельном участке, Покупатель вправе будет по своему выбору: в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора и (или) потребовать возмещения документально подтвержденных убытков, в том числе упущенной выгоды, или возложить исполнения обязательств в натуре по строительству и (или) иным обязательствам, предусмотренным соглашениями и (или) иными договорами по строительству объектов инженерной и (или) социальной инфраструктуры, заключенному Продавцом. При этом Стороны договорились, что при наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте обязательства по строительству и (или) иным обязательствам, предусмотренные соглашениями и (или) иными договорами по строительству объектов инженерной и (или) социальной инфраструктуры подлежат исполнению Продавцом и (или) лицом, заключившим соответствующее соглашение.

1.14. Продавец обязуется в отношении Земельного участка и Объекта недвижимости до заключения перехода прав на Земельный участок не заключать никакие соглашения, а также не брать обязательства, связанные прямо или косвенно со строительством объектов социальной, транспортной и (или) инженерной инфраструктуры на Земельном участке.

1.15. Продавец гарантирует, что вправе заключать настоящий Договор, имеет все необходимые одобрения, и заключение Договора соответствует нормам действующего законодательства, а также Земельный участок и Объект недвижимости оплачены Продавцом в полном объеме.

1.16. Продавец подписанием настоящего Договора заверяет, что в границах Земельного участка, отсутствует иное движимое и (или) недвижимое имущество, за исключением указанного в пункте 1.3 Договора, а также все инженерные сети принадлежат ему, а также заверяет, что в границах Земельного участка нет исторических зданий и (или) снесенных исторических зданий, и подписанием Договора дает согласие на демонтаж сетей, расположенных в границах Земельного участка. Отсутствие сетей и (или) недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам, является заверением Продавца и в случае обнаружения сетей и (или) недвижимого имущества, принадлежащих третьим лицам, вынос указанных сетей, а также решение иных имущественно-правовых вопросов, связанных с сетями и (или) недвижимым имуществом в границах Земельного участка, будет осуществляться за счет Продавца.

1.17. Стороны пришли к соглашению о том, что в отношении положений п.п.1.7-1.16. настоящего Договора применяются положения статьи 431.2 Гражданского кодекса РФ.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Договора составляет
рублей 00 копеек (далее - **«Цена Договора»**).

При этом:

2.1.1. Цена Земельного участка составляет

(НДС не облагается) (далее - **«Цена Земельного участка»**).

2.1.2. Цена Объекта недвижимости составляет
(НДС не облагается, что обусловлено применением Продавцом УСН, а в случае, если Продавец изменит режим налогообложения, то Цена, указанная в настоящем пункте будет считаться уплаченной Покупателем вместе с налоговыми платежами) (далее - **«Цена Объекта недвижимости»**).

2.1.3. Цена проектной документации составляет
(НДС не облагается, что обусловлено применением Продавцом УСН, а в случае, если Продавец изменит режим налогообложения, то Цена, указанная в настоящем пункте, будет считаться уплаченной Покупателем вместе с налоговыми платежами).

2.2. Оплата Цены Договора будет осуществляется Покупателем в следующем порядке:

2.2.1. Часть Цены Договора в размере
оплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный сет Продавца в течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора и подтверждения подачи в Регистрирующий орган документов, необходимых для регистрации перехода прав на Покупателя на Земельный участок и Объект недвижимости, путем предоставления оригинала заявления о подаче в Регистрирующий орган полного комплекта документов, необходимых и достаточных для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Объект недвижимости к Покупателю.

Обязательства по оплате части Цены Договора, предусмотренной в настоящем пункте Договора, считается исполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

2.2.2 Часть Цены Договора в размере
оплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предоставления Продавцом оригинала выписки из единого государственного реестра недвижимости в отношении Земельного участка и Объекта недвижимости, в которой будет указано, что Правообладателем Земельного участка является Покупатель и будут отсутствовать любые иные обременения и ограничения поименованного в настоящем пункте Земельного участка и Объекта недвижимости, за исключением ипотеки в пользу Продавца.

Обязательства по оплате части Цены Договора, предусмотренной в настоящем пункте Договора, считается исполненным с момента списания денежных средств с расчетного счета Покупателя.

2.2.3. Часть Цены Договора в размере
копеек оплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца. При этом Стороны договорились, что обязательство по оплате платежа, указанного в настоящем пункте, наступает по истечении 1 (одного) месяца с момента регистрации права собственности на Покупателя Земельного участка, но не ранее предоставления Продавцом Покупателю выписок

из единого государственного реестра недвижимости, предусмотренных пунктами 5.3.6. и п.5.3.7. Договора. .

2.2.4. Часть Цены Договора в размере
00 копеек оплачивается Покупателем Продавцу путем предоставления
пятьсот десять целях и три десятых) квадратных метра площадей в Объекте, планируемом к размещению на Земельном участке по цене равной
за один квадратный метр**.** Расчет стоимости площади, передаваемой по настоящему пункту, приведен с округлением и условно Сторонами приравнён к части Цены Договора, указанной в настоящем пункте. При этом под предоставлением в настоящем пункте Стороны понимают заключение между ними договора долевого участия строительства Гостиничного комплекса, планируемого к размещению на Земельном участке не позднее 1 (одного) месяца с момента получения Покупателем заключения о соответствии проектной декларации в отношении Гостиничного комплекса, размещаемого на Земельном участке, и регистрации первого договора долевого участия в отношении указанного Гостиничного комплекса. В целях осуществления исполнения обязательств по оплате указанной в настоящем пункте части Цены Договора Стороны осуществили выборку (далее – Квартирография), являющуюся Приложением № 3 к настоящему Договору, где определили объекты из номерного фонда в Гостиничном комплексе, планируемом к размещении на Земельном участке, которые должны быть переданы Продавцу в целях осуществления оплаты части Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора. Покупатель вправе по своему выбору оплатить часть Цены, указанную в настоящем пункте, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца с уплатой штрафа, предусмотренного пунктом 7.7. Договора.

Вместе с этим Стороны определили, что акт зачета встречных требований, вытекающих из заключаемых Сторонами договора долевого участия в соответствии с настоящим пунктом, и оплаты части Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, подлежит подписанию Сторонами не позднее 01.03.2020г.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что положения ст. 317.1 ГК РФ к отношениям Сторон по настоящему Договору купли-продажи применяются.

2.4. Государственная регистрация права собственности Покупателя на Земельный участок будет осуществляться до оплаты им в полном объеме цены Договора, при этом Стороны договорились, что с момента передачи Земельного участка и Объекта недвижимости Покупателю и до частичной оплаты Цены Договора в размере, предусмотренном в соответствии с п.2.2.1., п.2.2.2 и п.2.2.3 Договора, Земельный участок и Объект недвижимости **признаются** находящимися в залоге у Продавца для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате цены Земельного участка, Объекта недвижимости и проектной документации (далее – Земельный участок).

После отплаты Покупателем части Цены Договора, предусмотренной пунктами п.2.2.1., п.2.2.2. и п.2.2.3 Договора, и до полной оплаты Цены Договора Земельный участок и Объект недвижимости **НЕ БУДУТ** находиться в залоге. Для чего Продавец обязуется не позднее 5 (пяти) дней с момента оплаты, предусмотренной пунктами п.2.2.1., п.2.2.2 и п.2.2.3 Договора, осуществить действия, необходимые для снятия залога.

2.5. Земельный участок приобретается Покупателем в собственность для осуществления строительства на Земельном участке Гостиничного комплекса в соответствии с параметрами, указанными в Разрешении на строительство. В случае если по независимым от воли Покупателя обстоятельствам строительство Гостиничного комплекса в параметрах, предусмотренных Разрешением на строительство, будет невозможно, цена Договора подлежит пересчету по формуле:

Цена Договора = Цена Земельного участка + Цена Объекта недвижимости + Цена Проектной документации **= Sномеров Х К =**

где

Sномеров – площадь номерного фонда, предусмотренного в Гостиничном комплексе в соответствии с разрешением на строительство, указанном в п.1.7. Договора, на основании положительного заключения негосударственной экспертизы и проекта, послуживших основанием для выдачи указанного разрешения на строительство, и равная на момент подписания Договора

К - коэффициент, принятый Сторонами договора для расчета Цены договора и подлежащей к изменению в случае изменения площади номерного фонда при строительстве Гостиничного комплекса и определенный При этом поименованный в настоящем пункте коэффициент определяется Сторонами исходя из деления Цены договора, равной на площадь номеров, равной на момент подписания настоящего Договора

Расчет по настоящей формуле приведен с допущением округления, где Стороны договорились допустить округление до Цены Договора, указанной в настоящем пункте.

В случае наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора Стороны, обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение. А в случае уклонения одной из Сторон, другая Сторона, по истечении 10 (десяти) дней с момента направления соответствующего требования вправе обратиться в суд за защитой, в том числе, но, не ограничиваясь за понуждением к заключению соответствующего соглашения. Стороны при подписании настоящего Договора исходили из существенности площади Гостиничного комплекса, предусмотренного в Разрешении на строительство, и размера цены Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Обязанности Продавца:

3.1.1. Передать Покупателю Земельный участок, Объект недвижимости, Проектную документацию свободными от имущества и (или) прав Продавца и/или третьих лиц в срок не позднее 5 (пяти) дней после подписания настоящего Договора по акту-приема-передачи по формам, согласованным Сторонами при подписании Договора (Приложение № 1 к настоящему Договору, Приложение № 1.1. к настоящему Договору).

С момента подписания акта приема-передачи Земельный участок, Объект недвижимости, Проектная документация считаются переданными Покупателю, а обязательство Продавца по передаче Земельного участка, Объекта недвижимости, Проектной документации Покупателю - исполненным в полном объеме и надлежащим образом.

3.1.2. Не позднее 5 (пяти) дней после подписания Договора подать в Регистрирующий орган в полном объеме все документы, необходимые и достаточные для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Объект недвижимости к Покупателю, и предпринять все необходимые действия для осуществления государственной регистрации.

3.1.3. В день подписания настоящего Договора представить Покупателю:

- оригинал решения (протокола) об одобрении заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, либо справку, заверенную подписью руководителя и оттиском печати юридического лица о том, что заключение настоящего Договора не нуждается в соответствующем одобрении.

3.1.4. В целях передачи Прав Продавец обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права Покупателя на Земельный участок совместно с Покупателем обратиться в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», АО «Ленэнерго» с целью оформления передачи Прав, Покупателю (включая перевод на Покупателя обязательств по оплате суммы

платы за подключение), и в дальнейшем Стороны обязуются совместно действовать разумно и добросовестно с целью скорейшего перевода указанных прав и обязательств на Покупателя.

3.1.5 Не позднее 5 (пяти) дней с моменты оплаты Покупателем части Цены Договора, предусмотренной п.2.2.1., п.2.2.2 и п.2.2.3 Договора осуществить действия, направленные на снятие залога с Земельного участка и Объекта недвижимости в части, касающейся прекращения обременения Земельного участка и Объектов недвижимости ипотекой.

3.1.6. Уведомить Покупателя о факте регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в Регистрирующем органе в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента регистрации перехода права и предоставить Покупателю оригинал Выписки из единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию права.

3.1.7. Продавец одновременно с заключением Договора обеспечит заключение договора поручительства гражданином РФ Г
рождения, место рождения: гор. Ле

в
части обеспечения обязательств по Договору по возврату цены Договора и возмещения убытков.

3.1.8. Продавец одновременно с заключением Договора обеспечит заключение договора поручительства гражданином РФ

, в части обеспечения обязательств по Договору по возврату цены Договора.

3.2. Обязанности Покупателя:

3.2.1. Оплатить Цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2.2. Не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания настоящего Договора подать в Регистрирующий орган в полном объеме все документы, необходимые и достаточные для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

3.2.3. В день подписания настоящего Договора представить Продавцу:

- оригинал решения (протокола) об одобрении заключения настоящего Договора в соответствии со ст. 45, 46 Федерального закона от 08.02.1998г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», либо справку, заверенную подписью руководителя и оттиском печати юридического лица о том, что заключение настоящего Договора не нуждается в соответствующем одобрении.

3.2.4. Покупатель одновременно с заключением Договора обеспечит заключение договора поручительства с гражданином РФ Ворониным Владимиром Александровичем, в соответствии с которым вышеуказанное физическое лицо примет на себя обязательство отвечать перед Продавцом за исполнение Покупателем обязательств по оплате Цены Договора, в том числе за заверения, указанные в пунктах 6.2.6. и 6.2.7. Договора.

3.2.5. Покупатель одновременно с заключением Договора обеспечит заключение договора поручительства с Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство недвижимости «Лидер» (ОГРН 1087746119240), в соответствии с которым вышеуказанное юридическое лицо примет на себя обязательство отвечать перед Продавцом за исполнение Покупателем обязательств по оплате Цены Договора, в том числе за заверения, указанные в пунктах 6.2.6. и 6.2.7. Договора.

3.2.6. Покупатель одновременно с заключением Договора обеспечит заключение договора поручительства с Обществом с ограниченной ответственностью «Яхтенный клуб «Терийоки» (ОГРН 1187847106006), в соответствии с которым вышеуказанное юридическое лицо примет на себя обязательство отвечать перед Продавцом исключительно за исполнение Покупателем обязательств по оплате части Цены Договора, предусмотренной пунктом 2.2.4 Договора.

4. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Право собственности на Земельный участок, Объект недвижимости и риск их случайной гибели или случайного повреждения переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Объект недвижимости к Покупателю.

4.2. Стороны договорились, что подача необходимых документов в Регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Объект недвижимости к Покупателю производится Сторонами совместно в срок не позднее 5 (пяти) дней после подписания Договора.

4.3. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Земельный участок, Объект недвижимости к Покупателю несет Покупатель.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА И ОСНОВАНИЯ ДЛЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и может быть изменен или прекращен в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ.

Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме путем заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору.

5.2. Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Покупателю письменного уведомления в случае:

5.2.1. отказа/уклонения Покупателя в сроки, предусмотренные настоящим Договором, от подачи в Регистрирующий орган документов, необходимых для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Объект недвижимости к Покупателю;

5.2.2. нарушения сроков оплаты части Цены Договора, согласно п. 2.2. Договора, более чем на 60 (Шестьдесят) рабочих дней по вине Покупателя.

5.3. Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Продавцу письменного уведомления в случае:

5.3.1. отказа/уклонения Продавца в сроки, предусмотренные настоящим Договором, от подачи в Регистрирующий орган документов, необходимых для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Объект недвижимости к Покупателю;

5.3.2. в случае если по причинам, не зависящим от Покупателя, в течение 60 (шестьдесят) дней с момента исполнения Покупателем своих обязанностей по подаче документов на государственную регистрацию право собственности Покупателя на Земельный участок и Объект недвижимости не будет зарегистрирован, и при этом будет получен отказ Регистрирующего органа в регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и (или) Объект недвижимости, поименованный в настоящем Договоре;

5.3.3. в случае, если по причинам, не зависящим от Покупателя, в течение 60 (шестьдесят) дней с момента исполнения Покупателем своих обязанностей по подаче документов на государственную регистрацию не будет зарегистрировано право собственности Покупателя на Земельный участок и Объект недвижимости, при этом не будет получен отказ Регистрирующего органа в осуществлении такой регистрации, Покупатель вправе подать в Регистрирующий орган заявление в письменной форме о возврате документов без проведения государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Объект недвижимости и в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора купли-продажи по истечении 20 (двадцати) дней с момента подачи в Регистрирующий орган такого заявления, при условии, что к этому моменту Регистрирующим органом не будет зарегистрировано право собственности Покупателя на Земельный участок и Объект недвижимости.

5.3.4. в случае невозможности строительства Гостиничного комплекса в параметрах, предусмотренных разрешением на строительство:

-принятия уполномоченным органом, судом решения о запрещении строительства Гостиничного комплекса с указанными технико-экономическими показателями в Разрешении на строительстве на Земельном участке и отмене разрешения на строительство либо признании разрешения на строительство недействительным по основаниям, возникшим до подписания настоящего Договора;

- необходимости соблюдения в процессе проектирования и строительства требований актов международного права, законодательства РФ и Санкт-Петербурга об охране объектов всемирного наследия, объектов культурного наследия народов РФ, по основаниям, возникшим до подписания настоящего Договора, и в результате соблюдения которых исключается возможность осуществления строительства на Земельном участке Гостиничного комплекса с указанными в разрешении на строительство, поименованном в настоящем Договоре, технико-экономическими показателями;

- издания федеральных и/или региональных нормативно-правовых актов, применение федеральных и/или региональных нормативно-правовых актов, возникшим до подписания настоящего Договора, и которые исключают возможность осуществления строительства на Земельном участке Гостиничного комплекса с указанными в разрешении на строительство, поименованном в настоящем Договоре, технико-экономическими показателями;

5.3.5. возникновения любого из следующих обстоятельств:

- в случае получения в срок до 30.06.2019 документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на Земельном участке, или получение документации, подтверждающей сведения о наличии на Земельном участке объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия;

- в случае получения в срок до 30.06.2019 документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие объектов, обладающих признаками археологического наследия;

- в случае получения в срок до 30.06.2019 замечаний в порядке размещения акта государственной историко-культурной экспертизы, в порядке, предусмотренном ст.30 73-ФЗ, а также Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 на сайте КГИОП, которые могут не позволить использовать Земельный участок в целях строительства Гостиничного комплекса.

5.3.6. в случае непредоставления Продавцом Покупателю в срок до 05.02.2019 года оригинала выписки из единого государственного реестра недвижимости в отношении Объектов недвижимости:

Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004020:1193, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Н, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, площадью 5203+/- 25 кв.м.. (далее – ЗУ1),

Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004020:1194, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Б, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, площадью 6750+/- 29 кв.м. (далее – ЗУ2),

Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004020:1192, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, участок 101 (севернее дома 4, литера А по Коломяжскому проспекту), категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для размещения промышленных объектов, площадью 118+/- 4 кв.м., (далее – ЗУ3), (далее – ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 совместно именуются Земельные участки) в которой будет указано, что Арендатором по договору аренды от 22.04.2002г. № 17/ЗД-01934, заключенному сроком по 29.06.2048г., является ООО «Специализированный застройщик «ФСК «Северо-Запад-2» (ИНН 7813623445) и будут отсутствовать любые иные обременения и ограничения поименованных в настоящем пункте Земельных участков, за исключением соглашения (соглашений) об установлении частного сервитута от 28.02.2018г.

5.3.7. в случае непредоставления Продавцом Покупателю в срок до 25.01.2019г. оригинала выписки из единого государственного реестра недвижимости в отношении Объектов недвижимости:

Нежилое здание, площадью 363,1 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Ж, с кадастровый номер 78:34:0004020:1107 (далее – О1);

Нежилое здание, площадью 63,8 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Р, кадастровый номер 78:34:0004020:1112 (далее – О2);

Нежилое здание, площадью 288,6 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Н, кадастровый номер 78:34:0004020:1111 (далее – О3);

Нежилое здание, площадью 10,5 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера И, кадастровый номер 78:34:0004020:1110 (далее – О4);

Нежилое здание, площадью 49,9 кв.м., по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера М, кадастровый номер 78:34:0004020:1105 (далее – О5),

(далее - О1, О2, О3, О4, О5 совместно именуются - Объекты), в которой будет указано, что правообладателем Объектов является ООО «Специализированный застройщик "Финансово-строительная корпорация "Северо-Запад-2» (ИНН 7813623445) и будут отсутствовать любые иные обременения и ограничения поименованных в настоящем пункте Объектов.

5.3.8. В случае если в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ отказ от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке по основаниям, изложенным в п. 5.3. Договора будет невозможен, Стороны пришли к соглашению, что любое из указанных оснований в соответствии со ст. 450 ГК РФ также является основанием для расторжения настоящего Договора в судебном порядке по иску Покупателя.

5.3.9. Стороны пришли к соглашению в соответствии с п. 4 ст. 453 ГК РФ, что при расторжении (прекращении) настоящего Договора Стороны осуществляют возврат того, что было исполнено ими до момента расторжения Договора. Покупатель осуществляет возврат Продавцу Земельного участка и Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном п. 5.7. настоящего Договора, Продавец осуществляет возврат Покупателю Цены Договора, в той части, которая фактически была получена.

5.4. Договор по основаниям, указанным в п.п. 5.2., 5.3. настоящего Договора, будет считаться расторгнутым с момента получения одной Стороной уведомления об отказе от исполнения Договора от другой Стороны, а в случае отсутствия доказательства получения, договор считается расторгнутым с даты, когда уведомление считается надлежащим образом доставленным в соответствии с п. 7.6. настоящего Договора.

5.5. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора, в том числе по соглашению Сторон, либо по решению суда, либо в результате одностороннего отказа одной из Сторон от его исполнения, Покупатель обязан в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения действия настоящего Договора совместно с Продавцом обеспечить подачу в Регистрирующий

орган документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Объекта недвижимости от Покупателя к Продавцу. При этом Стороны договорились, что в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным в пункте 5.3. Договора, происходит двухсторонняя реституция, а в случае отсутствия фактически Объекта недвижимости ввиду его сноса Покупателем, возврат указанного Объекта недвижимости не осуществляется, передаче Продавцу подлежит Земельный участок и Проектная документация.

5.6. Цена Договора, уплаченная Покупателем Продавцу на дату расторжения настоящего Договора, подлежит возврату Продавцом в течение 30 (тридцати) дней с даты расторжения настоящего Договора.

При этом возврат Цены Договора осуществляется Продавцом любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

5.7. В случае расторжения (прекращения) настоящего Договора по любому основанию, Покупатель обязуется возвратить Продавцу Земельный участок в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты проведения в уполномоченном регистрирующем органе государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Продавцу, при условии возврата до истечения указанного срока Продавцом в полном объеме оплаченной Цены Договора Покупателю. Возврат Земельного участка и Объекта недвижимости, за исключением снесенного Объекта недвижимости, снос которого разрешен подписанием настоящего Договора, Покупателем Продавцу оформляется передаточным актом. Покупатель вправе в соответствии со ст. 359 ГК РФ удерживать Земельный участок и Объект недвижимости и не передавать их Продавцу до возврата Продавцом уплаченной Цены Договора в соответствии с п. 5.6. настоящего Договора.

Покупатель при наступлении обстоятельств, предусматривающих расторжение Договора по основаниям, предусмотренным правом Покупателя на односторонний отказ Покупателя, последний вправе вернуть в собственность Продавца Земельный участок и Объект недвижимости с обременениями, в том числе Покупатель вправе вернуть Земельный участок и без Объекта недвижимости в случае их сноса в процессе осуществления деятельности по строительству Гостиничного комплекса.

6. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

6.1. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ Стороны в п. 6.2. настоящего Договора дают друг другу заверения об обстоятельствах (далее – **«Заверения об обстоятельствах»**), имеющих значение для заключения настоящего Договора, его исполнения или прекращения.

6.2. Заверения об обстоятельствах:

6.2.1. Продавец заверяет, что является собственником Земельного участка и Объекта недвижимости, Земельный участок и Объект недвижимости полностью оплачены, что до даты подписания настоящего Договора со стороны Продавца не были подписаны с третьими лицами какие-либо соглашения, предусматривающие передачу третьим лицам права собственности на Земельный участок и (или) Объект недвижимости, не были заключены сделки, следствием которых будет являться или может явиться какое-либо их обременение либо их переход права собственности на Земельный участок и (или) Объект недвижимости к третьему лицу (в том числе, но не исключительно, договоры залога, внесение Земельного участка или его частей в уставный капитал или имущество хозяйственных обществ или иные сделки), за исключением обременений, указанных в настоящем Договоре, Земельный участок в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

6.2.2. Продавец заверяет, что до момента государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Объект недвижимости не будет производить никаких действий по их отчуждению или обременению их правами третьих лиц.

6.2.3. Продавец заверяет, что ему не известно о подготовке и/или принятии государственными (муниципальными) органами решений об изъятии Земельного участка для государственных нужд.

6.2.4. Продавец заверяет, что им в полном объеме исполнены любые требования со стороны уполномоченных органов об устранении нарушений и/или об оплате штрафов за нарушения, связанные с осуществлением Продавцом деятельности на Земельном участке, а также о том, что отсутствует задолженность по оплате земельного налога.

6.2.5. Продавец заверяет, что Земельный участок пригоден для строительства Гостиничного комплекса и разрешение на строительство, указанное в п. 1.7. Договора, действительно и соответствует требованием действующего законодательства.

6.2.6. Стороны заверяют, что получили все необходимые для заключения настоящего Договора корпоративные одобрения и согласия, а также что лицо, заключающее настоящий Договор от имени каждой Стороны, обладает всеми необходимыми для этого полномочиями.

6.2.7. Стороны заверяют, что не находятся в процессе ликвидации, а также что в отношении Сторон не введены процедуры, применяемые при банкротстве компаний, не поданы заявления о банкротстве, Стороны не отвечают признакам банкротства, предусмотренным Федеральным законом от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

6.2.8. Договор заключен Продавцом не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, и Договор не является для Продавца кабальной сделкой.

6.3. Стороны подтверждают, что Заверения об обстоятельствах имеют для Сторон существенное значение и в случае, если Заверения об обстоятельствах окажутся недостоверными, Сторона, полагавшаяся на недостоверные сведения, будет считаться заключившей настоящий Договор под влиянием обмана или существенного заблуждения с применением последствий, предусмотренных п. 2 и п. 3 ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ.

6.4. Каждое из Заверений об обстоятельствах является отдельным и независимым от иных Заверений об обстоятельствах.

6.5. Настоящий Договор заключен, исходя из того, что все Заверения об обстоятельствах являются достоверными, соответствующими действительности и не вводят другую Сторону в заблуждение.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, за предоставление не соответствующей действительности информации, за непредоставление информации, которая им была известна либо которая должна была быть известна и имевшей существенное значение для заключения Договора.

7.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с настоящим Договором и требованиями законодательства Российской Федерации. При этом если условиями настоящего Договора предусмотрена санкция и (или) штраф и (или) неустойка Стороны договорились, что она соразмерна и уменьшению не подлежит. К ответственности, предусмотренной настоящим Договором, подлежит применению ст.406.1 Гражданского кодекса РФ.

7.3. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты в части или полностью Продавец вправе потребовать, а Покупатель в таком случае обязан уплатить неустойку в размере 0,1 % годовых от просроченной к оплате части цены Земельного участка и (или) Объекта недвижимости за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения Продавцом обязательств по передаче Земельного участка и Объекта недвижимости Покупатель вправе потребовать, а Продавец в таком случае обязан уплатить неустойку в размере 0,1 % годовых от цены Договора за каждый день просрочки.

7.5. В случае нарушения Продавцом обязательств, предусмотренных п.3.1.2. и (или) п.3.1.5. Договора, Покупатель вправе потребовать, а Продавец в таком случае обязан уплатить штраф в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 копеек в течение 5 (пяти) дней с момента поступления соответствующего требования.

7.6. В случае нарушения Покупателем обязательств, предусмотренных п.3.2.2. Договора, Продавец вправе потребовать, а Покупатель в таком случае обязан уплатить штраф в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей 00 копеек в течение 5 (пяти) дней с момента поступления соответствующего требования.

7.7. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 2.2.4. Договора, в части касающейся заключения договора долевого участия, Покупатель обязан оплатить штраф в размере 39 500 000 (тридцать девять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек. При этом Покупатель обязан исполнить обязательства по оплате части Цены Договора, предусмотренной п.2.2.4. Договора в денежной форме.

В случае неисполнения Продавцом обязательств, предусмотренных пунктом 2.2.4. Договора, в части касающейся уклонения или не заключения договора долевого участия, Покупатель вправе исполнить обязательство по перечислению части Цены Договора, предусмотренной в п.2.2.4. Договора, в денежной форме. При этом Стороны договорились, что Покупатель вправе потребовать, а Продавец в таком случае обязан в течение 5 (пяти) дней с момента поступления соответствующего требования от Покупателя оплатить штраф в размере 39 500 000 (тридцать девять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.

7.8. Все письменные уведомления, сообщения, претензии и иные письменные документы, направляемые Сторонами, считаются надлежащим образом доставленными:

- в случае передачи лицу, уполномоченному действовать от имени Стороны на основании доверенности или иного уполномочивающего документа. При этом подпись лица, получающего документ, указание должности такого лица или указание данных уполномочивающего его документа, а также даты получения являются достаточным доказательством доставки; или

- на пятый день с даты отправки курьером, службой доставки документов с подтверждением получения получателем в случае, если есть подтверждение получения документа до истечения указанного срока – с даты получения. Отсутствие подтверждения получения не может являться основанием для признания уведомления ненадлежащим при условии, что такое уведомление или иной письменный документ был направлен по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора.

- на двадцатый день с даты отправки почтой России ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в случае, если есть подтверждение получения документа до истечения указанного срока – с даты получения. Отсутствие подтверждения получения, возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения или по причине отсутствия адресата не может являться основанием для признания уведомления ненадлежащим при условии, что такое уведомление или иной письменный документ был направлен по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора.

7.9. В случае смены адреса Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней после внесения соответствующих изменений в ЕГРЮЛ уведомить вторую Сторону о таком изменении. В противном случае Сторона, изменившая адрес и не уведомившая вторую Сторону, несет риск неполучения корреспонденции, а направление корреспонденции по адресу, указанному в настоящем Договоре или в ЕГРЮЛ, считается надлежащим.

7.10. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.11. Споры, которые могут возникнуть в связи с настоящим Договором, Стороны будут решать в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) рабочих дней.

В случае невозможности разрешения спора в претензионном порядке, спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.12. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение № 1 – Форма акта приема-передачи;

Приложение № 1.1. Форма акта приема передачи проектной документации;

Приложение № 2 – Перечень передаваемой проектной документации;

Приложение № 3 – Квартирография с определением объектов, подлежащих передаче Сторонам.

8. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:	**Покупатель:**
Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ» **Генеральный директор** **ООО «АПАРТ-ПРЕСТИЖ»**	**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2»** Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большой пр-т П.С., д. 48, лит. А, пом. 2-Н, офис 206 ОГРН: 1187847309253, ИНН 7813623445, КПП: 781301001 Расчетный счет № 40702810455000036537 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК в г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, корреспондентский счет 30101810500000000653, БИК 044030653

Приложение № 1 к Договору купли-продажи земельного участка
с расположенным на нем объектом недвижимости № 1
от 21 декабря 2018 г.

Акт приема-передачи
по Договору купли-продажи земельного участка
с расположенным на нем объектом недвижимости №___
от 21 декабря 2018 г. (форма)

г. Санкт-Петербург «__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ»,

на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, 197198, Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 48, литера А, пом. 2-Н, офис 206, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 30 октября 2018 года за ОГРН 1187847309253, ИНН 7813623445, КПП 781301001,)

именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые далее «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) по Договору купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости №1 от 21 декабря 2018 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора Продавец передал в собственность, а Покупатель принял следующее недвижимое имущество:

1.1. Земельный участок – земельный участок, имеющий следующие характеристики:
Адрес (местоположение): г.Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д
Категория земель: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов
Площадь: 5199 +/- 25 кв.м.
Кадастровый номер: 78:34:0004020:1191
Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано
Прибрежная защитная полоса водного объекта 3 239 кв.м.
Водоохранная зона водного объекта 3 239 кв.м.

1.2. Нежилое здание
Адрес: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д
Наименование: склад
Площадь: 577,1 кв.м.

Кадастровый номер: 78:34:0004020:1106
Количество этажей – 1
Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано

2. На дату подписания настоящего Акта приема-передачи Земельный участок и Нежилое здание осмотрены Покупателем, характеристики Земельного участка и Нежилого здания соответствуют сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекта недвижимости: Земельный участок и Нежилое здание передается Покупателю в состоянии, пригодном для использования, в соответствии с их целевым назначением, Покупатель претензий не имеет.

3. Риск случайной гибели или случайного повреждения и бремя содержания Земельный участок и Нежилое здание переходит к Покупателю с момента передачи Продавцом по настоящему Акту приема-передачи.

4. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости №1 от 21 декабря 2018 г.

5. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:	**Покупатель:**
Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ»	**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2»** Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большой пр-т П.С., д. 48, лит. А, пом. 2-Н, офис 206 ОГРН: 1187847309253 ИНН 7813623445 КПП 781301001 р/с № 40702810455000036537 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК в г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

Приложение № 1.1. к Договору купли-продажи земельного участка
с расположенным на нем объектом недвижимости № 1
от 21 декабря 2018 г.

Акт приема-передачи проектной документации
по Договору купли-продажи земельного участка
с расположенным на нем объектом недвижимости №м1
от 21 декабря 2018 г. (форма)

г. Санкт-Петербург «__» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ», [illegible] в соответствии с законодательством Российской [illegible] именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, 197198, Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 48, литера А, пом. 2-Н, офис 206, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 30 октября 2018 года за ОГРН 1187847309253, ИНН 7813623445, КПП 781301001, в лице [illegible] именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые далее «Стороны», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – Акт) по Договору купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости № 1 от 21 декабря 2018 г. (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора Продавец передал в собственность, а Покупатель принял следующую проектную документацию:

№	Наименование	Количество листов

2. Вместе с передачей проектной документации, поименованной в настоящем Акт, Продавец продает исключительные права на Проектную документацию.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости № 1 от 21 декабря 2018 г.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон Договора, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Реквизиты и подписи Сторон

Продавец:	**Покупатель:**
Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ»	**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2»** Адрес: 197198, Санкт-Петербург, Большой пр-т П.С., д. 48, лит. А, пом. 2-Н, офис 206 ОГРН: 1187847309253 ИНН 7813623445 КПП 781301001 р/с № 40702810455000036537 в Северо-Западном Банке ПАО СБЕРБАНК в г. Санкт-Петербург, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

к Договору купли-продажи земельного участка
с расположенным на нем объектом недвижимости №1
от 21 декабря 2018 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕДАВАЕМОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1. Градостроительные планы земельных участков

(документация передается в оригиналах)

Адрес участка	**Статус документа**	**Количество экземпляров**	**Количество листов**	**№ ГПЗУ**	**Дата выдачи**
г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д	оригинал	1 (один)	17 (семнадцать)	№RU 7813700028312	09.01.2018

2. Разрешения на строительство

(документация передается в копиях)

Адрес участка	**Статус документа**	**Количество экземпляров**	**Количество листов**	**№ Разрешения**	**Дата выдачи**	**Срок действия**
г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д	оригинал	1 (один)	3 (три)	78-015-0615-2018	29.05.2018	29.03.2020

3. Заключения экспертизы по проектной документации, сметной документации и инженерным изысканиям

(документация передается в оригиналах, за исключением Документации совместного использования, которая передается в копиях)

Наименование заключения экспертизы	**Статус документа**	**Количество экземпляров**	**Количество листов**	**Реквизиты заключения экспертизы**
Гостиничный комплекс (корпус 2) по адресу: г. Санкт-Петербург, Коломяжский проспект, дом 4, литера Д *Проектная документация и результаты инженерных изысканий*	оригинал	1 (один)	77 (семьдесят семь)	№78-2-1-3-0014-18 от 20.04.2018

4. Договоры о подключении, Технические условия (условия подключения), иная документация по сетям инженерно-технического обеспечения

Кем разработано, выдано	**Наименование документа**	**№, шифр документа, дата**	**Количество листов**	**Формат передачи**

ПАО «Ленэнерго»	технологического присоединения к электрическим сетям	№ОД-СПб-11986-18/14797-Э-18	12	заверенная копия
ООО «ВЕСТ КОЛЛ СПБ»	Технические условия	№88/04	1	1 экз, заверенная копия
ООО «РСК «РЭС»	Технические условия на подключение объекта к электрическим сетям	03-04/ТУ-2018	4	1 экз, заверенная копия
ООО «ИКТ»	Технические условия на подключение объекта к инженерным коммуникациям	№002-Т	1	1 экз, заверенная копия
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»	Технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения	№48-27-4134/18-0-1	1	1 экз, заверенная копия

5. Градостроительная, иная техническая документация, согласования

Описание документации	**Формат передачи**
Материалы обследования территории: Экспертное заключение протокола лабораторных исследований атмосферного воздуха №78.22.62.000.Э.3463.12.17 от 04.12.17 Экспертное заключение протокола лабораторных исследований проб почвы №78.22.62.000.Э.3464.12.17 от 04.12.17 Экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы результатов измерения уровней шума №78.01.06-4ф/2053 от 05.12.17 Экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы результатов измерения уровней ЭМИ №78.01.06-4ф/2052 от 05.12.17 Экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы результатов измерения уровней вибрации №78.01.06-4ф/2055 от 05.12.17 Экспертное заключение по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы результатов измерения уровней инфразвука №78.01.06-4ф/2054 от 05.12.17 Письмо Управления Роспотребнадзора о результатах радиологического обследования №78-00-11/45-49523-17 от 11.12.17	**1 экз. оригинал** **1 экз. в электронном виде**
Согласования:	**1 экз. оригинал**

Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка б/н от 28.02.2018 (78:34:0004020:1194) Письмо МЧС России №14348-5-1-1 от 04.12.2018г. Письмо ООО «Воздушные ворота северной столицы» №25.20.00.00-28/2232 Письмо КГА Письмо КГИОП об отсутствии объектов культурного наследия Согласование КРТИ примыкания к ул. Александра Матросова Письмо Водоканала об отсутствии транзитных сетей, проходящих по территории участков АГО и письмо о его согласовании	**электронном виде**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1 экз. оригинал

1 экз. в электронном виде в формате dwg и в формате pdf

Номер	**Обозначение**	**Наименование**
	Раздел 1. Пояснительная записка	
1	17-ЧР.2-ПЗ	Пояснительная записка
	Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка	
2	17-ЧР.2-ПЗУ	Схема планировочной организации земельного участка
	Раздел 3. Архитектурные решения	
3.1	17-ЧР.2-АР1	Часть 1. Архитектурные решения
3.2	17-ЧР.2-АР2	Часть 2. Расчет инсоляции и коэффициента естественной освещенности
	Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения	
4.1	17-ЧР.2-КР1	Часть 1. Конструктивные и объемно-планировочные решения
	Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений	

	Подраздел 1. Система электроснабжения	
5.1-1	17-ЧР.2-ИОС1.1	Часть 1. Внутренние сети
5.1.2	17-ЧР.2-ИОС1.2	Часть 2. Наружные сети (внутриплощадочные). Наружное электроосвещение
	Подраздел 2, 3. Система водоснабжения. Система водоотведения	
5.2.1	17-ЧР.2-ИОС2.1	Часть 1. Внутренние сети водоснабжения и водоотведения
5.2.2	17-ЧР.2-ИОС2.2	Часть 2. Наружные сети водоснабжения и водоотведения (внутриплощадочные)
5.2.3	17-ЧР.2-ИОС2.3	Часть 3. Водоподготовка бассейна
	Подраздел 4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети	
5.4.1	17-ЧР.2-ИОС4.1	Часть 1. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха
5.4.2	17-ЧР.2-ИОС4.2	Часть 2. Тепловые сети
5.4.3	17-ЧР.2-ИОС4.3	Часть 3. Индивидуальный тепловой пункт. Узел учета тепловой энергии
	Подраздел 5. Сети связи	
5.5.1	17-ЧР.2-ИОС5.1	Часть 1. Система коллективного приёма телевидения, локальная вычислительная сеть, структурированная кабельная система, телефонная связь, радиотрансляционная сеть, система электрочасофикации, автоматизация и диспетчеризация инженерного оборудования
5.5.2	17-ЧР.2-ИОС5.2	Часть 2. Система охранного телевидения
5.5.3	17-ЧР.2-ИОС5.3	Часть 3. система контроля и управления доступом.
	Подраздел 7. Технологические решения	
5.7.1	17-ЧР.2-ИОС7.1	Часть 1. Общие технологические решения
5.7.2	17-ЧР.2-ИОС7.2	Часть 2. Технология общественного питания

	строительства.	
6	17-ЧР.2-ПОС	Проект организации строительства
	Раздел 7. Проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства	
7	17-ЧР.2-ПОД	Проект организации работ по демонтажу объектов капитального строительства
	Раздел 8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
8	17-ЧР.2-ООС	Перечень мероприятий по охране окружающей среды
	Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	
9.1	17-ЧР.2-ПБ1	Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
9.2	17-ЧР.2-1-ПБ2	Часть 2. Автоматическая противопожарная защита
9.3	17-ЧР.2-ПБ3	Часть 3. Система автоматической пожарной сигнализации, система оповещения и управления эвакуацией, система вызова помощи для МГН.
	Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов	
10	17-ЧР.2-ОДИ	Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
	Раздел 10(1). Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности, зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов	
10.1	17-ЧР.2-ЭЭ	Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности, зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов

	Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами	
12	17-ЧР.2-ТБЭ	Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства
	Технические отчеты по изысканиям	
	ИЭИ. Том4.	Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям

Продавец:	**Покупатель:**
Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ» **Генеральный директор** **ООО «АПАРТ-ПРЕСТИЖ»**	**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный**

Приложение № 3
к Договору купли-продажи земельного участка
с расположенным на нем объектом недвижимости №1
от 21 декабря 2018 г.

КВАРТИРОГРАФИЯ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ПЕРЕДАЧЕ СТОРОНАМ

Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ», [illegible] Российской Федерации

дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, 197198, Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 48, литера А, пом. 2-Н, офис 206, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 30 октября 2018 года за ОГРН 1187847309253, ИНН 7813623445, КПП 781301001, [illegible]

именуемое в дальнеишем «**Покупатель**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые далее «Стороны», составили настоящую Квартирографию согласно п.2.2.4. Договора об определении следующих объектов подлежащих передаче в будущих зданиях в счет оплаты участка (нумерация помещений и их площади указаны в соответствии с имеющейся проектной документацией стадии «П», указанной в Приложении №2):

Корпус 2, этаж 8 (+21,6 м)

Номера апартаментов	Площадь апартаментов, кв.м	Кол-во апартаментов
2-24, 26-32, 34, 38	18,16	32
33	18,33	1
59	19,9	1
25	23,48	1
54	24,67	1
50-52, 56,57	24,76	5
53,55	24,84	2
45	28,03	1
44	35,96	1
41,42	37,85	2
58	38,22	1
36,37	39,36	2
48	40,66	1
49	40,8	1
43	50,26	1
46,47	51,95	2

39	55,97	1
40	56,84	1
1	64,26	1
		1510,3

Продавец:	**Покупатель:**
Общество с ограниченной ответственностью «АПАРТ-ПРЕСТИЖ» **Генеральный директор**	**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финансово-строительная корпорация «Северо-Запад-2»**

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью и подписями сторон 26 (двадцать шесть) листов

ООО «Специализированный застройщик»ООО«АПАРТ-ПРЕСТИЖ»
«ФСК Северо-Запад-2»

Представитель по доверенности
№78 АБ 6187149 от 17.12.18

Ю.Л. Голубева

Генеральный директор

Певзнер Л.А.

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

Произведена государственная регистрация права собственности

Дата регистрации 28 декабря 2018

Номер регистрации 78:34:0004020:1191-78/038/2018-10
78:34:0004020:1106-78/038/2018-10

Государственная регистрация осуществлена в г.Санкт-Петербург

Государственный регистратор прав _____ Шейнина А.М.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)

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

В настоящем документе ___ лист

Произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона

Дата регистрации 28 декабря 2018

Номер регистрации 78:34:0004020:1191-78/038/2018-12
78:34:0004020:1106-78/038/2018-12

Государственная регистрация осуществлена в г.Санкт-Петербург

Государственный регистратор прав _____ Шейнина А.М.
(подпись, м.п.) (Ф.И.О.)