

ДОГОВОР № 6690-34
купи-продажи земельного участка в процессе приватизации

Санкт-Петербург

"16" августа 2011 г.

Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга", действующее от имени Комитета по управлению городским имуществом на основании передаточного распоряжения Комитета по управлению городским имуществом от 15.08.2011 № 7252(з) "О передаче земельного участка", именуемое в дальнейшем Продавец, в лице первого заместителя генерального директора Усеиновой Д.Э., действующей на основании доверенности от 04.10.2010 № 7880/30, и Общество с ограниченной ответственностью "ЭмСи Истейт Инвестмент", именуемое в дальнейшем "Покупатель", в лице генерального директора Темирбековой О.М., действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", на основании заявки Покупателя от 11.08.2011, Рег. № 9802 и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем "Договор", о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора земельный участок, именуемый в дальнейшем 'Участок', находящийся по адресу:

г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 83, литер Ю.

Площадь Участка 61788.00 (Шестьдесят одна тысяча семьсот восемьдесят восемь) кв.м.

Кадастровый номер участка 78:32:7507:21.

Участок относится к категории земель населенных пунктов.

На Участке расположено находящееся в собственности Покупателя недвижимое имущество: мастерская по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, д.83, лит.У, кадастровый номер 78:32:7507:21:39;

склад по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, д.83, лит.Ш, кадастровый номер 78:32:7507:21:37;

тяговая подстанция по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский проспект, д.83, лит.Ю, кадастровый номер 78:32:7507:21:44.

Размер Участка определен исходя из необходимости для использования указанных объектов.

1.2. Участок предназначен для использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с требованиями законодательства и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

1.3. Участок расположен в границах в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, выданным Федеральным бюджетным учреждением «Кадастровая палата» по Санкт-Петербургу. Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемым приложением к Договору, а его наличие - необходимым условием заключения Договора.

1.4. В отношении Участка действуют следующие ограничения прав на Участок (сервитуты, обременения Участка, в том числе наличие заключенных договоров аренды Участка, обременения Участка правами безвозмездного пользования и пр.):

1.4.1. В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Участок находится в жилой зоне (зоне «ЗЖД») - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны).

1.4.2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10, Участок находится в многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (зоне «ТЗЖДЗ»).

1.4.3. Участки площадью 2 кв.м (зона № 1), 862 кв.м (зона № 2) – охранный зона сетей связи и сооружений связи.

1.4.4. Участок площадью 14780 кв.м (зона № 3) – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

1.4.5. Участок площадью 699 кв.м (зона № 4) – охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений.

1.4.6. Участок площадью 530 кв.м (зона № 5) – охранный зона подземных кабельных линий электропередачи.

1.4.7. Собственник обязан обеспечить сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.

1.4.8. Аренда, регистрация № 78-78-30/005/2011-431 от 06.07.2011, срок с 06.07.2011 по 01.06.2021, арендатор: Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие городского электрического транспорта.

1.5. Ограничения прав на Участок (обременения Участка, сервитуты), именуемые в дальнейшем "Ограничения", изменяющие или дополняющие указанные в пункте 1.4 Договора, устанавливаются в соответствии с законодательством соответствующими уполномоченными государственными органами, в том числе по земельным ресурсам и землеустройству, по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, градостроительства и архитектуры. Как Продавец, так и Покупатель имеют право в одностороннем порядке зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, именуемом в дальнейшем "Регистрирующий орган", Ограничения в качестве приложений к Договору.

2. Цена по договору и порядок расчетов.

2.1. Цена Участка составляет **60 568 613 РУБЛЕЙ 82 КОПЕЙКИ (ШЕСТЬДЕСЯТ МИЛЛИОНОВ ПЯТЬСОТ ШЕСТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ТРИНАДЦАТЬ РУБЛЕЙ 82 КОПЕЙКИ)**.

2.2. Сумма вознаграждения Продавца за осуществление действий по продаже Участка составляет **1,00 (ОДИН) процент** от цены Участка, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и равна **605 686 РУБЛЕЙ 14 КОПЕЕК (ШЕСТЬСОТ ПЯТЬ ТЫСЯЧ ШЕСТЬСОТ ВОСЕМЬДЕСЯТ ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 14 КОПЕЕК)**, в том числе НДС (18 %) **92 392 РУБЛЯ 80 КОПЕЕК (ДЕВЯНОСТО ДВЕ ТЫСЯЧИ ТРИСТА ДЕВЯНОСТО ДВА РУБЛЯ 80 КОПЕЕК)**.

2.3. Покупатель оплачивает цену Участка (п. 2.1 Договора) и вознаграждение Продавца (п. 2.2 Договора) в течение 10 календарных дней с момента заключения Договора путем перечисления указанных денежных средств отдельными платежными поручениями на расчетный счет Продавца №40702810235000002666 в ОАО "БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" кор. счет №30101810900000000790 БИК 044030790.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Принять оплату цены Участка и вознаграждение Продавца в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора.

3.1.2. В течение 30 календарных дней с момента оплаты Покупателем цены Участка в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора, совместно с Покупателем подать

необходимый комплект документов в Регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на Участок и в необходимых случаях ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов).

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену Участка и вознаграждение Продавца в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается выполненной с момента поступления денежных средств в размере цены Участка, указанной в п. 2.1 Договора, и вознаграждения Продавца, указанного в п. 2.2. Договора на расчетный счет, указанный в п. 2.3. Договора.

3.2.2. Подписать представленный Продавцом акт выполнения услуг по осуществлению действий по продаже Участка в течение 5 календарных дней с момента выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной в п. 3.2.1 Договора.

3.2.3. Выполнять условия ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов), указанных в пункте 1.4 Договора, а также Ограничений.

3.2.4. При переходе прав на Участок уведомить их приобретателя о наличии и условиях переходящих к нему ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов), указанных в пункте 1.4 Договора, а также Ограничений.

3.2.5. Обеспечивать безвозмездное и беспрепятственное использование объектов недвижимости, существовавших на Участке на момент его продажи и в отношении которых установлены публичные сервитуты, указанные в пункте 1.4 Договора, размещение на Участке межевых и геодезических знаков и проезда к ним, доступ на Участок соответствующих служб для обслуживания, реконструкции, ремонта объектов инфраструктуры.

3.2.6. Представлять информацию о состоянии земель по запросам уполномоченных исполнительных органов государственной власти, муниципальных и федеральных служб, обеспечивать условия для контроля за надлежащим исполнением условий Договора и установленным порядком землепользования, в том числе обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей.

3.2.7. Письменно уведомить Продавца о переуступке своих прав и обязанностей по Договору в случае совершения до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок сделки по отчуждению в собственность третьих лиц принадлежащего ему на праве собственности недвижимого имущества, расположенного на Участке, в день совершения указанной сделки.

Если в результате указанной выше сделки права и обязанности Покупателя по Договору не перешли к новому собственнику недвижимого имущества, расположенного на Участке, Продавец вправе в одностороннем и беспорядном порядке расторгнуть Договор. При этом Стороны возвращаются в первоначальное положение.

3.2.8. В течение 30 календарных дней с момента выполнения Покупателем обязанности, по оплате цены Участка в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора, обратиться совместно с Продавцом в Регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на Участок и в необходимых случаях ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов).

3.3. В случае если Участок на момент заключения настоящего Договора находится в аренде юридического или физического лица не являющегося Покупателем Участка, то передача Участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в течение 5 календарных дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Участка, предусмотренной п. 3.2.1 Договора.

4. Возникновение права собственности.

4.1. Право собственности на Участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрирующем органе при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Участка (пункт 2.1 Договора).

4.2. Вещные и обязательственные права Покупателя на Участок, существующие до заключения Договора (аренды, право постоянного (бессрочного) пользования, иное), прекращаются с момента перехода права собственности на Участок к Покупателю.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством, за предоставление заведомо ложной информации об обременениях Участка и ограничениях его использования.

5.2. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности на дату подачи заявки и находящегося на Участке, без одновременной передачи прав и обязанностей по Договору в соответствующей части.

5.3. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Продавец не отвечает за непригодность Участка к улучшению.

5.5. За нарушение срока внесения платежей, указанного в пункте 2.3 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени из расчета 0,3% от цены Участка, указанной в п. 2.1 Договора, и (или) суммы вознаграждения Продавца, указанной в п. 2.2 Договора, за каждый календарный день просрочки, но не свыше 15 дней.

5.6. В случае просрочки Покупателем платежа, предусмотренного п. 2.1 Договора свыше 15 календарных дней по истечении срока, указанного в пункте 2.3 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым в соответствии с требованиями части 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ. Продавец в письменной форме уведомляет Покупателя об отказе от исполнения Договора.

В случае направления указанного уведомления Покупателю по почте оно считается полученным, во всяком случае, не позднее семи календарных дней со дня отправки.

5.7. В случае расторжения Договора при отказе Покупателя от его исполнения последний не вправе требовать возвращения того, что им было уплачено по Договору. При этом Покупатель обязуется в двухнедельный срок заключить договор аренды Участка в случае, если на данный момент Участок не используется Покупателем по договору аренды.

5.8. Покупатель отвечает в полном объеме по неисполненным им до перехода права собственности на Участок обязательствам перед Продавцом, возникшим из договора аренды Участка и (или) в силу иных оснований землепользования.

Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды Участка, а также предусмотренную договором аренды Участка неустойку за ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по договору аренды Участка, начисленные до момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Участка (пункт 2.3 Договора) и поступления денежных средств на расчетный счёт Продавца.

5.9. В случае, если в отношении Участка на момент заключения Договора действует договор аренды Участка, то с момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Участка и вознаграждения Продавца в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 и 3.2.1 Договора обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды Участка в соответствии со ст. 414 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

При этом Покупатель признает и подтверждает, что:

денежные средства, перечисленные Покупателем в бюджет Санкт-Петербурга в качестве арендной платы по договору аренды Участка до момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены Участка и вознаграждения Продавца, в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 и 3.2.1 Договора, в том числе в счет предстоящих периодов (выплаченные авансом) (далее - "денежные средства"), являются выплаченными Покупателем на основании и в соответствии с условиями договора аренды Участка и возврату Покупателю или зачету в счет оплаты цены продажи Участка не подлежат;

денежные средства, в той части, в какой они признаются или могут быть признаны впоследствии излишне уплаченными в бюджет Санкт-Петербурга (неосновательным обогащением Санкт-Петербурга), возврату Покупателю или зачету в счет оплаты цены продажи Участка не подлежат, так как помимо указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Покупатель настоящим осуществляет полное прощение данного долга (статья 415 Гражданского кодекса РФ).

6. Прочие условия.

6.1. Продажа Участка полностью или по частям (в случае разделения его на отдельные самостоятельные земельные участки) влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов), указанных в пункте 1.4 Договора.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме, в форме одного документа и подписаны уполномоченными лицами.

6.3. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, хранящихся у Продавца, Покупателя и в Регистрирующем органе.

Приложение к Договору:

Кадастровый паспорт земельного участка.

Адреса и иные реквизиты сторон:

ПРОДАВЕЦ: Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга", зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.09.2005, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 005602213, основной государственный регистрационный номер 1057812368239, местонахождение Общества и почтовый адрес: 190000 Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5, расчетный счет №40702810235000002666 в ОАО "БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" кор. счет №30101810900000000790 БИК 044030790 КПП 783801001 ИНН 7838332649.

ПОКУПАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "ЭмСи Истейт Инвестмент", зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 28.02.2007, основной государственный регистрационный номер 1077847052030, ИНН 7813370635, КПП 781301001, место нахождения: 197101, Российская Федерация, город Санкт-Петербург, улица Чапаева, дом 15, литер 3, офис 106, р/с 40702810650000003266 в ДО «Лиговский» ОАО «Банк Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790 БИК 044030790.


Первый заместитель
генерального директора
Усеинова

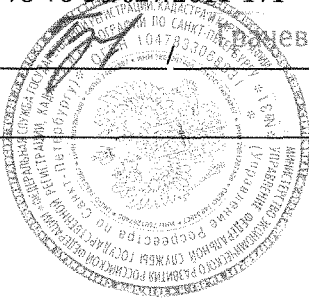
ПОКУПАТЕЛЬ

Генеральный директор
О.М. Темпробекова

vadim-ruk@akvilon-invest.ru



Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Номер регистрационного округа 78
г. Санкт-Петербург
Произведена государственная регистрация
Права частной собственности
«24» августа 2011 года
№ регистрации 78-78-30/027/2011-171
Регистратор _____ И.А. Дронова



vadim-ruk@akvilon-invest.ru

