

78 А Б 5145650

ДОГОВОР купи-продажи объектов недвижимости

Российская Федерация, Санкт-Петербург.
Двадцать второго апреля две тысячи девятнадцатого года.

Мы, **Подсекин Александр Валентинович**, гражданин Российской Федерации, пол мужской, 06 июня 1970 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, паспорт 40 15 301119, выдан ТП №139 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга 08 июля 2015 года, код подразделения 780-088, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, 3-я линия В.О., дом 52, квартира 16 и

Ефимов Леонид Викторович, гражданин Российской Федерации, пол мужской, 06 августа 1964 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, паспорт 40 08 710018, выдан ТП № 81 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга 10 августа 2009 года, код подразделения 780-081, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 4, квартира 3, именуемые в дальнейшем по тексту «**Продавец**», и

Общество с ограниченной ответственностью «ФинансНедвижимость», зарегистрированное МИ ФНС № 15 по Санкт-Петербургу 25 декабря 2008 года, ОГРН 1087847033790, ИНН 7801487050, КПП 780101001, место нахождения: 199178, город Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., дом 56, литер А, пом. 4-Н, в лице генерального директора **Завьялова Александра Михайловича**, гражданина Российской Федерации, пол мужской, 21 июля 1975 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, паспорт 40 15 421473, выдан ТП № 139 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга 10 декабря 2015 года, код подразделения 780-088, зарегистрированного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Авиаконструкторов, дом 8, корпус 2, квартира 374, действующего на основании Устава и Решения от 30 ноября 2017 года, именуемое в дальнейшем по тексту «**Покупатель**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Участок - земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора.

Трансформаторная подстанция - нежилое здание трансформаторной подстанции площадью 165 кв.м, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит. Г, кадастровый номер 78:06:0002081:3023.

Разрешение на строительство - документ, выданный в отношении Участка, предусмотренный ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

Объект - многоквартирный дом «бизнес-класса», планируемый к строительству на Участке.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавцы обязуются передать в собственность Покупателя:

- земельный участок площадью 8 173 (восемь тысяч сто семьдесят три) кв.м., находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корп.1, лит. А, кадастровый номер 78:06:0002081:3 (именуемый в дальнейшем по тексту "Участок");

- нежилое здание трансформаторной подстанции площадью 165 кв.м, находящееся по адресу: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., д.5-7, корпус 1, литера Г, кадастровый номер 78:06:0002081:3023 (именуемое в дальнейшем по тексту "Трансформаторная подстанция");

а Покупатель обязуется принять Участок и Трансформаторную подстанцию и уплатить за них денежную сумму (цену), указанную в п. 2.2. Договора.

1.2 Отчуждаемый Участок принадлежит Подсекину Александру Валентиновичу и Ефимову Леониду Викторовичу на праве общей долевой собственности - по 1/2 (одной

второй) доле каждому, на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества Ликвидируемого Акционерного Общества "20-я линия" от 01 марта 2019 года;

государственная регистрация права общей долевой собственности Подсекина Александра Валентиновича произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 18 марта 2019 года, регистрационный № 78:06:0002081:3-78/033/2019-85;

государственная регистрация права общей долевой собственности Ефимова Леонида Викторовича произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 18 марта 2019 года, регистрационный № 78:06:0002081:3-78/033/2019-86.

Правомочия Продавца подтверждаются Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 02 апреля 2019 года за № 78/001/005/2019-60657, в электронной форме, подписанной электронной подписью уполномоченного сотрудника Росреестра.

Указанный Участок имеет категорию земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка.

Кадастровая стоимость указанного Участка составляет 465 250 144 (четыреста шестьдесят пять миллионов двести пятьдесят-тысяч сто сорок четыре) рубля 26 коп.

Территориальная зона Участка в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" имеет кодовое обозначение: ТД1-1 - зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В отношении Участка зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

а) Вид: Аренда;

Дата государственной регистрации: 06.07.2018;

Номер государственной регистрации: 78:06:0002081:3-78/033/2018-8;

Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 06.07.2018 по 27.03.2021;

Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ФинансНедвижимость", ИНН: 7801487050, ОГРН: 1087847033790;

Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 02.04.2018 №20л-ар/18, дата регистрации 06.07.2018, №78:06:0002081:3-78/033/2018-7. Дополнительное соглашение от 20.06.2018 №1; Акт приема-передачи недвижимого имущества Ликвидируемого Акционерного Общества "20-я линия" от 01.03.2019.

б) Вид: Ипотека, Право аренды земельного участка согласно Договору аренды от 02.04.2018 №20л-ар/18 (78:06:0002081:3-78/033/2018-7) с кад. №78:06:0002081:3 и строящийся на нем многоквартирный дом;

Ипотека в силу закона, запись в подразделе III-4, лист №___ о государственной регистрации Первого Договора участия в долевом строительстве от 12.11.2018 №01-010-019-1118-МФ;

Дата государственной регистрации: 30.01.2019;

Номер государственной регистрации: 78:06:0002081:3-78/033/2019-14;

Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с даты государственной регистрации до 31.03.2022;

Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве;

Основание государственной регистрации: Договор участия в долевом строительстве от 12.11.2018 №01-010-019-1118-МФ, дата регистрации 30.01.2019, №78:06:0002081:3-78/033/2019-13;

в) Вид: Объединенная охранный зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 8173 кв.м.;

Объединенная охранный зона центральных районов Санкт-Петербурга, площадью 8173 кв.м.;

Дата государственной регистрации: 10.06.1999;
Номер государственной регистрации: 247237-3;
Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 10.06.1999;
Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: публичный;

78 А Б 5145651

Основание государственной регистрации: Договор аренды от 16.09.1998 №01-ЗД-01150;

1.3 Отчуждаемая Трансформаторная подстанция принадлежит Подсекину Александру Валентиновичу и Ефимову Леониду Викторовичу на праве общей долевой собственности - по 1/2 (одной второй) доле каждому, на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества Ликвидируемого Акционерного Общества "20-я линия" от 01 марта 2019 года;

государственная регистрация права общей долевой собственности Подсекина Александра Валентиновича произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 18 марта 2019 года, регистрационный № 78:06:0002081:3023-78/033/2019-9;

государственная регистрация права общей долевой собственности Ефимова Леонида Викторовича произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 18 марта 2019 года, регистрационный № 78:06:0002081:3023-78/033/2019-10.

Правомочия Продавца подтверждаются Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 02 апреля 2019 года за № 78/001/005/2019-60791, в электронной форме, подписанной электронной подписью уполномоченного сотрудника Росреестра.

Указанная Трансформаторная подстанция имеет нежилое назначение, состоит из двухэтажного здания, общей площадью 165 (сто шестьдесят пять) целых кв.м.

Кадастровая стоимость указанной Трансформаторная подстанция составляет 5 375 139 (пять миллионов триста семьдесят пять тысяч сто тридцать девять) рублей 76 коп.

В отношении Участка зарегистрированы следующие ограничения (обременения) права:

Вид: Аренда

Дата государственной регистрации: 06.07.2018;

Номер государственной регистрации: 78:06:0002081:3023-78/033/2018-3;

Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 27.03.2021;

Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ФинансНедвижимость", ИНН: 7801487050, ОГРН: 1087847033790;

Основание государственной регистрации: Договор аренды земельного участка от 02.04.2018 №20л-ар/18, дата регистрации 06.07.2018, №78:06:0002081:3-78/033/2018-7.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Стороны оценивают отчуждаемый Участок в 828 818 730 (восемьсот двадцать восемь миллионов восемьсот восемнадцать тысяч семьсот тридцать) рублей 00 коп.

Стороны оценивают отчуждаемую Трансформаторную подстанцию в 1 600 000 (один миллион шестьсот тысяч) рублей 00 коп.

Сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора, а также разъяснены последствия, в случае заключения договора на иных условиях. Стороны заявили, что они не заблуждаются по поводу стоимости отчуждаемого имущества, а также о том, что указанная цена установлена по соглашению сторон, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2 Отчуждаемые Участок и Трансформаторная подстанция проданы за общую сумму 830 418 730 (восемьсот тридцать миллионов четыреста восемнадцать тысяч семьсот тридцать) рублей 00 коп., которые Покупатель уплатил Продавцу вне помещения нотариальной конторы до подписания настоящего договора.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Продавец передает Покупателю указанные Участок и Трансформаторную

подстанцию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на вышеуказанное имущество, по подписываемому сторонами передаточному акту.

3.2 С качественным состоянием Участка и Трансформаторной подстанции Покупатель ознакомился до заключения настоящего договора. Продавец обязуется до подписания передаточного акта не ухудшать состояние указанного имущества и передать его Покупателю в том же состоянии.

4. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1 Статьи 271, 424, 460, 549-552, 554-557 Гражданского Кодекса РФ и ст. 35 Земельного Кодекса РФ сторонам нотариусом разъяснены.

4.2 В представленных документах сведения о наличии обременений, кроме указанных в п. 1.2 и 1.3 настоящего договора, и запрещений (арестов) отсутствуют.

Продавец гарантирует, что он является единственным собственником отчуждаемых объектов недвижимости, что передаваемые по настоящему Договору объекты недвижимости никому другому не проданы, не заложены, не являются предметом спора, под арестом или запретом не состоят, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременены и свободны от любых прав третьих лиц.

Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора является надлежащим собственником передаваемых в рамках настоящего Договора объектов недвижимости. Отчуждаемые объекты недвижимости не заложены, не находятся под арестом, не являются предметом судебных споров, в отношении действий с объектами недвижимости отсутствуют судебные и иные запреты, отсутствуют задолженности по налоговым, коммунальным, иным обязательным платежам, отсутствуют претензии третьих лиц, которые могут прямо или косвенно затронуть права на объекты недвижимости.

Продавец подтверждает, что правомочен подписать настоящий Договор и исполнять обязательства по нему и предпринял все действия, необходимые для такого подписания и исполнения; подписание и исполнение настоящего Договора не противоречит какому-либо соглашению, которое имеет для Продавца обязательный характер.

Продавец подтверждает, что не имеет никаких договоренностей и соглашений в отношении объектов недвижимости.

4.3 Стороны заявили, что они не заблуждаются относительно природы сделки; не совершают ее на иных условиях, под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, не имеют психического расстройства и не находятся в состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий и руководить ими.

Подсекин Александр Валентинович представил согласие своего супруга на заключение настоящего Договора, удостоверенное нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Скоробогатовым Константином Игоревичем 11 апреля 2019 года по реестру за № 78/588-н/78-2019-1-321 (бланк 78 АБ 6200656), а также заявил, что для заключения настоящего Договора иных согласий третьих лиц ему не требуется.

Ефимов Леонид Викторович представил согласие своей супруги на заключение настоящего Договора, удостоверенное нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург Скоробогатовым Игорем Майевичем 22 апреля 2019 года по реестру за № 78/240-н/78-2019-1-78, а также заявил, что для заключения настоящего Договора иных согласий третьих лиц ему не требуется.

Покупатель заявил, что для заключения настоящего Договора согласий третьих лиц ему не требуется.

Все участники настоящего договора заявляют, что в отношении никого из них не ведется производство по делу о банкротстве и им не требуется согласие финансового управляющего на оформление данного договора в соответствии со статьей 213.11 Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"; а также о том, что каждый из них не отвечает признакам неплатежеспособности и недостаточности имущества и оформление данного договора не подпадает под положения статей 61.1 - 61.9 Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Я, Завьялов Александр Михайлович заявляю, что в отношении представляемого мной юридического лица не ведется производство по делу о банкротстве и согласие управляющего на оформление данного договора в соответствии со статьями 64 и 82 Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" не требуется; а также о том, что указанное юридическое лицо не отвечает признакам неплатежеспособности и недостаточности имущества

и оформление данного договора не подпадает под положения статей 61.1 - 61.9 Федерального закона № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

4.4 Расходы по заключению настоящего договора стороны несут в равных долях.

78 А Б 5145652

4.5 Право собственности на указанное в настоящем договоре имущество, подлежит государственной регистрации, т.е. возникает, изменяется и прекращается с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр.

4.6 Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, из которых один хранится в делах нотариуса Санкт-Петербурга Скоробогатова И.М. (Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 63/17, лит. А, пом 15-Н), а другие выдаются участникам договора.

Подписки Александр Валентинович

Евгений Владимирович

Собор Александр Николаевич

Российская Федерация, Санкт-Петербург.

Двадцать второго апреля две тысячи девятнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Скоробогатовым Игорем Майевичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность и правоспособность проверены.

Правоспособность юридического лица и полномочия его представителя проверены.

Принадлежность имущества проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/240-н/78-2019-2-377.

Взыскано государственной пошлины (по тарифу): 20 000 руб.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 8 800 руб.



И. М. Скоробогатов



Итого в настоящем документе
3 (три) листа
Нотариус

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop followed by a series of strokes.