

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**  
**земельного участка**  
**Санкт-Петербург, двадцать восьмого июля две тысячи шестнадцатого года**

Мы, Гражданин РФ **Лебедев Юрий Анатольевич**, 14 сентября 1962 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Каспийск Дагестан, паспорт 40 08 538208, выдан ТП № 8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Василеостровском районе города Санкт-Петербурга 30 июля 2008 года, код подразделения: 780-008, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, дом 29, корпус 4, квартира 432, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер Северо-Запад»**, ОГРН: 1147847002137, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №009082812, дата государственной регистрации: 09 января 2014 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ИНН: 7802847404, код причины постановки на учет (КПП): 470301001, юридический адрес: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пушкинская, д. 1, офис № 7, в лице Генерального директора **Нихамовской Ирины Викторовны** (02 мая 1959 года рождения, паспорт 40 05 179170 выдан 31 отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 16 июня 2004 года, код подразделения 782-031, зарегистрированной: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 92, корпус 3, квартира 10), действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене, указанной в п. 3 настоящего Договора, принадлежащий Продавцу на праве собственности Земельный участок, обладающий следующими характеристиками (далее - Земельный участок):

- кадастровый номер: 78:42:0015106:33,
- дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 08.06.2004;
- адрес (описание местоположение): Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, участок 81 (Центральный);

- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов).
- общая площадь: 55 440 кв. м.

- существующие ограничения (обременения) Земельного участка на момент заключения настоящего Договора:

**1.1. Вид обременения: Ипотека**

Дата государственной регистрации: 06.07.2015

Номер государственной регистрации: 78-78-06/005/2014-491

Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.03.2014 по 28.09.2015, 17.02.2017

Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:

Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488.

**1.2. Вид обременения: Зона воздушных линий электропередач, площадью 4082 кв.м.**

Дата государственной регистрации: 28.02.2005

Номер государственной регистрации: 78-78-01/0073/2005-472

Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: нет

Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: нет

**1.3. Вид обременения: Зона воздушных линий электропередач, площадью 9702 кв.м.,**

Дата государственной регистрации: 28.02.2005

Номер государственной регистрации: 78-78-01/0073/2005-473

Срок, на который установлено ограничение (обременение) права: нет

Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: нет

2. На момент подписания настоящего Договора АО "Россельхозбанк" (Залогодержатель) предоставил письменное согласие на отчуждение Земельного участка по настоящему Договору, что подтверждается письмом № 035-29-40/7213 от 25.07.2016.

3. Цена Земельного участка по настоящему Договору является фиксированной и составляет **410 000 000 (Четыреста десять миллионов) рублей**, НДС не облагается.

4. На момент заключения настоящего Договора Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27 марта 2015 года, Дополнительного соглашения № 1 от 27 марта 2015 года к Договору купли-продажи земельного участка от 27 марта 2015 года, право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 06 июля 2015 года, № регистрации 78-78/006-78/055/016/2015-412/2, Повторное Свидетельство о государственной регистрации права выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 19 ноября 2015 года на бланке 78 –АИ 134376.

5. Цена Земельного участка подлежит уплате Покупателем в следующем порядке:

5.1. **Платеж в сумме 410 000 000 (Четыреста десять миллионов) рублей** оплачивается Покупателем путем открытия в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, в Банке Покупателя – Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488 (**Банк-Эмитент**) безусловного безотзывного рублевого аккредитива без акцепта Покупателя на указанную сумму.

**Исполняющим Банком** является Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", ИНН: 7725114488 - **Банк Продавца**.

Открытие аккредитива Покупателем осуществляется по следующим банковским реквизитам Продавца в Исполняющем банке:

- счет 40817-810-6-3500-0001499
- Санкт-Петербургский РФ ОАО «Россельхозбанк», г. Санкт-Петербург
- ИНН 7725114488 КПП 784243001
- БИК 044030910
- к/счет 30101810900000000910.

5.2. Для получения денежных средств по аккредитиву Продавец должен предоставить в Исполняющий Банк следующие документы:

78 А Б 0955769

а) оригинал настоящего Договора;

б) оригинал выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на Земельный участок, согласно которой Покупатель является собственником (указан в графе правообладатель) на Земельный участок, с указанием в графе «ограничения, обременения» обременений, которые указаны в п. 1 настоящего Договора. Кроме того, допускается наличие обременения в виде ипотеки в силу закона в пользу Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», ИНН: 7725114488;

в) заявления на разовое перечисление денежных средств Продавца о направлении денежных средств в дату раскрытия аккредитива на:

- погашение ссудной задолженности ООО «Стройформат» перед Банком по кредитному договору №1435000/0005 от 06.03.2014 г. в сумме 400 000 000 руб., но не более суммы задолженности на дату погашения за ООО «Стройформат»;
- погашение задолженности ООО «Стройформат» по уплате процентов по кредитному договору №1435000/0005 от 06.03.2014 г. сумме 10 000 000 руб. но не более суммы задолженности по уплате процентов на дату погашения за ООО «Стройформат».

5.3. Аккредитив действует в течение 45 (Сорока пяти) банковских дней с даты его открытия.

В случае истечения срока действия аккредитива до даты выдачи регистрирующим органом Продавцу надлежащих документов о регистрации перехода права собственности на Земельный участок, срок аккредитива продлевается на срок, необходимый для получения Продавцом надлежащих документов о регистрации перехода права собственности на Земельный участок.

Для продления срока действия аккредитива Покупатель обязуется заблаговременно предоставить в Банк-Эмитент соответствующее заявление на продление срока действия аккредитива.

Закрытие аккредитива в Банке производится:

а) По истечении срока действия аккредитива;

б) При отзыве аккредитива Покупателем после получения согласия Продавца.

В течение действия аккредитива условия оплаты или отмены аккредитива могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Расходы по аккредитиву в Банке Покупателя несет Покупатель.

6. В связи с тем, что цена Земельного участка по настоящему Договору оплачивается за счет кредитных средств Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (Далее – Банк), предоставленных на приобретение этого Земельного участка согласно кредитному Договору № 163500/0079 от 28 июля 2016 года, заключенному в Санкт-Петербурге между Акционерным обществом "Российский Сельскохозяйственный банк" и Обществом с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер Северо-Запад».

**Земельный участок считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Покупателя на этот земельный участок (ипотека в силу закона).**

Залогодержателем по данной ипотеке (залог) является Акционерное общество "Российский Сельскохозяйственный банк", имеющее ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, а Залогодателем – Покупатель.

В случае, если ипотека в силу закона не будет зарегистрирована регистрирующим органом, а также в иных случаях, оговоренных между Покупателем и Банком, Покупатель обязуется подписать договор последующей ипотеки Земельного участка в обеспечение соответствующего кредитного договора, заключаемого между Покупателем и Банком и подать его на регистрацию не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня перехода права собственности на Земельный участок на Покупателя.

7. В случае нарушения Покупателем срока открытия аккредитива, установленного в п. 5.1 настоящего Договора более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней Продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8. Продавец обязуется все денежные средства, поступившие на его счет в соответствии с настоящим Договором использовать исключительно для погашения задолженности по кредитному договору №143500/0005 от 06.03.2014 г. за ООО «Стройформат».

В случае если аккредитив не будет раскрыт в связи с непредоставлением Продавцом документов, перечисленных в п. 5.2, Покупатель вправе самостоятельно осуществить перечисление денежных средств в пользу АО «Россельхозбанк» на погашение задолженности по кредитному договору №143500/0005 от 06.03.2014 г. за ООО «Стройформат». Указанное перечисление будет считаться надлежащим исполнением Покупателем своего обязательства по оплате цены Земельного участка.

После погашения задолженности по кредитному договору №143500/0005 от 06.03.2014 г. за ООО «Стройформат», Продавец в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента погашения обязуется выполнить все действия, необходимые для прекращения обременения в виде ипотеки, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

9. Продавец передает, а Покупатель принимает Земельный участок по акту приема-передачи в течение 30 (Тридцати) дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю по настоящему Договору. В случае нарушения срока передачи Земельного участка и (или) уклонения от подписания акта приема-передачи Земельного участка, Сторона вправе потребовать от виновной Стороны уплаты пени в размере 0,1% от Цены Земельного участка за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что на Земельном участке в момент его передачи может находиться имущество Продавца, а также иных лиц, которое Продавец обязуется вывезти с территории Земельного участка в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

Настоящим Стороны установили, что Земельный участок передается Продавцом и принимается Покупателем вместе с находящимся на нем бесхозяйственным имуществом, в состоянии «как есть». Земельный участок был осмотрен Покупателем, претензий к состоянию Земельного участка Покупатель не имеет.

Образец акта приема-передачи указан в Приложении №1 к настоящему Договору.

После подписания акта приема-передачи Земельного участка Покупатель принимает на себя все расходы, связанные с содержанием Земельного участка.

10. При условии того, что Покупатель исполнил свою обязанность по открытию аккредитива в соответствии с п. 5.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Стороны обязуются представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю.

10.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок, несет Покупатель.

10.2. В случае если Сторона не исполняет обязанность по предоставлению в уполномоченный орган документов для регистрации перехода права собственности в срок, установленный настоящим пунктом (или уклоняется от исполнения данной обязанности), другая Сторона вправе потребовать уплаты штрафа в размере 10 000 рублей за каждый рабочий день просрочки исполнения данного обязательства.

10.3. В случае, когда одна из Сторон уклоняется и/или препятствует государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, вследствие чего просрочка подачи документов на государственную регистрацию составит более 10 (Десяти) рабочих дней, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации, а также уплатить штраф в размере 5 % от цены Земельного участка, указанной в п.3 настоящего Договора.

11. Продавец настоящим подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора в отношении Земельного участка:

- отсутствуют какие-либо иные ограничения в использовании Земельного участка, помимо существующих ограничений (обременений) Земельного участка, указанных в п. 1.

- не имеется просроченной задолженности по налоговым и иным обязательным платежам в отношении Земельного участка.

- не принимались решения об изъятии Земельного участка для государственных (муниципальных) нужд, либо об установлении ограничений прав (помимо ограничений, указанных в п. 1. настоящего Договора.

- в отношении Земельного участка отсутствуют какие-либо правопритязания, а именно: Земельный участок не является предметом судебного спора, в частности, спора о границах, право собственности Продавца не оспаривается третьими лицами, под залогом (помимо ипотеки, указанной в п. 1) и арестом Земельный участок не состоит.

12. Стороны договорились, что до момента полной оплаты Земельный участок не будет находиться в залоге у Продавца.

13. В случае нарушения Покупателем срока открытия аккредитива в соответствии с условиями настоящего Договора более чем на 5 (Пять) рабочих дней, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Покупателем письменного требования Продавца.

14. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия другой Стороны.

15. К отношениям Сторон по настоящему Договору положения статьи 317.1 ГК РФ не применяются

16. При возникновении разногласий Стороны обязуются их разрешать путем переговоров. Если Стороны не смогли разрешить любой такой спор, разногласие или претензию путем переговоров в течение 10 рабочих дней с момента направления письменной претензии одной Стороной другой Стороне, то такой спор, разногласие или претензия подлежат разрешению в судебном порядке.

17. Все уведомления направляются по адресам, указанным в настоящем Договоре.

Любое уведомление по настоящему Договору считается полученным другой стороной в любом из указанных случаев:

- сообщения оператора почтовой связи о получении стороной уведомления;
- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой об отказе стороны от его получения;
- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой об отсутствии стороны по указанному им адресу;

- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой о причине возврата «за истечением срока хранения»;

- сообщения оператора почтовой связи о возврате уведомления с отметкой о невозможности доставки такого.

- доставкой курьером – в день приема уведомления у курьера с отметкой получателя о получении.

При любом способе доставки отправления считаются доставленными в день вручения отправления любому полномочному лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу.

18. В случае изменения адреса или иных, предусмотренных в настоящем Договоре реквизитов Сторон, Сторона, чьи адрес и/или реквизиты изменились, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения направить другой Стороне Письменное уведомление с указанием новых адреса и/или реквизитов.

19. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются только в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями Сторон.

20. Стороны подтверждают, что на день подписания настоящего Договора у них отсутствовали обязательства какого-либо рода, которые могли бы послужить основанием для признания настоящего Договора недействительным или повлечь для Сторон дополнительные расходы.

21. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении полученной в ходе исполнения настоящего Договора информации.

22. Содержание ст. 131, 163-165, 209, 288-292, 557-558 ГК РФ, ст. 34, 35, 37 СК РФ сторонам нотариусом разъяснено.

23. Переход права подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Право собственности на отчуждаемый земельный участок переходит к Покупателю с момента регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

24. Настоящий договор зачитан нотариусом сторонам вслух, составлен и подписан в трех экземплярах, из которых один остается в делах нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Леонтьева Евгения Владимировича (Санкт-Петербург, Литейный пр., дом 38/1), а два других выдаются на руки сторонам.

#### Реквизиты и подписи сторон

<b>Продавец:</b> <b>Лебедев Юрий Анатольевич</b> 14 сентября 1962 года рождения, пол: мужской, место рождения: гор. Каспийск Дагестан, паспорт 40 08 538208, выдан ТП № 8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Василеостровском районе города Санкт-Петербурга 30 июля 2008 года, код подразделения: 780-008, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, улица Кораблестроителей, дом 29, корпус 4, квартира 432. <b>банковские реквизиты:</b> - счет 40817-810-6-3500-0001499 - Санкт-Петербургский РФ ОАО «Россельхозбанк», г. Санкт-Петербург - ИНН 7725114488 КПП 784243001 - БИК 044030910 - к/счет 30101810900000000910.	<b>Покупатель:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер Северо-Запад»</b> Юридический адрес: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пушкинская, д. 1, офис № 7 Фактический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 48, лит. А, офис 106 ИНН 7802847404/КПП 470301001 ОГРН 1147847002137 ОКПО 33143996 Р/счет 40702810232060002568 В ФИЛИАЛЕ № 7806 ВТБ 24 (ПАО) Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ к/сч 30101810300000000811 БИК 044030811 Тел.(812) 703 55 55
---	--

Продавец

*Лебедев Юрий Анатольевич*

Покупатель

*Жукова Ирина Викторовна*

Санкт-Петербург.

Двадцать восьмого июля две тысячи шестнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Фокеевой Полиной Германовной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Леонтьева Евгения Владимировича.

Договор подписан в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, правоспособность Общества с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер Северо-Запад», полномочия представителя, а также принадлежность Продавцу – Лебедеву Юрию Анатольевичу, отчуждаемого земельного участка проверены.

Переход права подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Зарегистрировано в реестре за №

*E-3241*

Взыскано по тарифу: 425 000 руб. 00 коп.,

в т.ч. 10000 руб. 00 коп., в соотв. со ст. 15, 23 ОЗН.

И.О. НОТАРИУСА:

*Лео*

**АКТ**  
**приема-передачи Объекта**  
**(Образец)**

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 года

Гражданин РФ **Лебедев Юрий Анатольевич**, паспорт 40 08 538208, выдан ТП № 8 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Василеоостровском районе города Санкт-Петербурга 30.07.2008 года, зарегистрирован по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 29, корп. 4, кв.432, именуемый в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-строительная корпорация «Лидер Северо-Запад»**, ОГРН: 1147847002137, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 №009082812, дата государственной регистрации: 09 января 2014 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу, ИНН: 7802847404, код причины постановки на учет (КПП): 470301001, юридический адрес: 188643, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пушкинская, д. 1, офис № 7, в лице Генерального директора **Нихамовской Ирины Викторовны** (02 мая 1959 года рождения, паспорт 40 05 179170 выдан 31 отделом милиции Кировского района Санкт-Петербурга 16 июня 2004 года, код подразделения 782-031, зарегистрированной: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 92, корпус 3, квартира 10), действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», составили настоящий Акт о том, что:

1. В соответствии с условиями Договора купли-продажи земельного участка от 28.07.2016 г. (далее по тексту также - Договор), заключенного между Сторонами, Продавец передал, а Покупатель принял Земельный участок, обладающий следующими характеристиками (далее - Земельный участок):

- кадастровый номер: 78:42:0015106:33,
- адрес (описание местоположение): Санкт-Петербург, поселок Шушары, Московское шоссе, участок 81 (Центральный);
- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов).
- общая площадь: 55 440 кв. м.

2. Земельный участок был передан Продавцом и принят Покупателем вместе с находящимся на нем бесхозяйственным имуществом, в состоянии «как есть». Земельный участок был осмотрен Покупателем, претензий к состоянию Земельного участка Покупатель не имеет. Переданный Земельный участок соответствует условиям Договора.

3. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для хранения в регистрирующем органе.

4. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами.

**Продавец:**

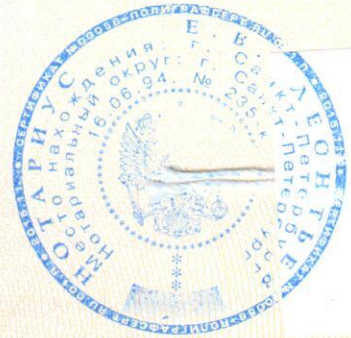
**Лебедев Юрий Анатольевич**  
Паспорт 40 08 538208,  
выдан ТП № 8 отдела УФМС России  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в  
Василеоостровском районе города Санкт-Петербурга  
30.07.2008 года  
Зарегистрирован по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д.29, корп.4,  
кв.432.

**Покупатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Финансово-строительная корпорация**  
**«Лидер Северо-Запад»**  
Юридический адрес: 188643, Ленинградская область,  
Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пушкинская, д.  
1, офис № 7  
Фактический адрес: 197198, г. Санкт-Петербург,  
Большой пр. П.С., д. 48, лит. А, офис 106  
ИНН 7802847404/КПП 470301001  
ОГРН 1147847002137  
Р/счет 40702810232060002568  
В ФИЛИАЛЕ № 7806 ВТБ 24 (ПАО)  
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
к/сч 30101810300000000811  
БИК 044030811  
**Генеральный директор:**

\_\_\_\_\_/ **Нихамовская И.В.**

\_\_\_\_\_/ **Лебедев Ю.А.**



Итого в настоящем документе  
*5/10* листов  
Нотариус *Рен*