

ДОГОВОР № СП_RU9410031_1_0001
купли-продажи

Санкт-Петербург

02 августа 2019 года

Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А, ИНН 7814313164, КПП 781401001, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу 03 февраля 2005 года за Основным Государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057810048350, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005513925, именуемым в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Теему Тапани Хелпполайнена, действующего на основании Устава, и Директора Максимова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Новоорловский», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А, ИНН 6686114472, КПП 668601001, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 29 марта 2019 года за Основным Государственным регистрационным номером (ОГРН) 1196658023957, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Шабанова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор купли-продажи (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателя принадлежащий ему на праве частной собственности земельный участок, проектную, иную техническую документацию и иное имущество (включая имущественные права), обозначенные в **Приложении № 1** к настоящему Договору и далее совместно именуемые «Объект», а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него обусловленную настоящим договором денежную сумму, составляющую цену Объекта.

При передаче земельного участка, входящего в состав Объекта, Продавец обязуется также передать Покупателю всю относящуюся к Объекту разрешительную документацию по списку согласно **Приложению № 2** к настоящему Договору.

При передаче Покупателю имущественных прав, входящих в состав Объекта, в случаях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, на Покупателя также переводится долг по оплате указанных имущественных прав в установленном настоящим Договором объеме.

В составе проектной документации, входящей в состав продаваемого Объекта, имеется проектная документация, описывающая единые инженерно-технические мероприятия (строительство объектов транспортной и инженерной инфраструктуры) в объеме всей территории ЖК «Новоорловский», включающей как земельные участки, остающиеся в собственности Продавца, так и земельный участок, продаваемый по настоящему Договору. Указанная проектная документация обозначена в **Приложении № 1** к настоящему Договору как «Документация совместного использования». В отношении Документации совместного использования Покупателю передается неисключительное право пользования указанной документацией (включая имущественные авторские права на использование данной документации в целях строительства), причем в составе цены проектной

документации по настоящему Договору (п. 3.1.2.1.) учтена плата за предоставление права пользования указанной документацией.

1.2. Правовые основания, в силу которых Объект принадлежит Продавцу, а также установленные в отношении имущества, составляющего Объект, и существующие на момент заключения настоящего Договора обременения и ограничения, указаны в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

Покупатель подтверждает, что он с должной степенью внимательности и осмотрительности изучил правовые акты, устанавливающие обременения и ограничения в отношении Объекта (согласно **Приложению № 1**), разрешительную документацию, относящуюся к Объекту (согласно **Приложению № 2**), относящиеся к Объекту общедоступные нормативные и индивидуальные правовые акты (правила землепользования и застройки, документацию по планировке территории, прочее), а также договоры, указанные в пунктах 2.2. – 2.5. настоящего Договора, и заверяет Продавца в том, что правовой статус Объекта, усматриваемый из названных документов, удовлетворяет Покупателя и соответствует целям приобретения Объекта.

Покупатель подтверждает, что входящий в состав Объекта земельный участок осмотрен им до заключения настоящего Договора, и на момент осмотра состояние данного участка удовлетворяет Покупателя.

Покупатель понимает, что с момента заключения настоящего Договора он принимает на себя риски, связанные с возможными изменениями применимого законодательства и макроэкономической ситуации, которые могут повлиять на возможность и экономическую целесообразность застройки земельного участка, приобретаемого по настоящему Договору.

1.3. Продавец гарантирует, что Объект никому не продан, не подарен, не отчужден иным образом, не заложен, под арестом не состоит, какими-либо обязательствами не обременен, за исключением обременений, указанных в настоящем Договоре.

1.4. Право собственности Покупателя на входящее в состав Объекта недвижимое имущество (земельный участок) возникает с момента государственной регистрации перехода такого права. Государственная регистрация перехода права собственности на входящее в состав Объекта недвижимое имущество от Продавца к Покупателю не зависит от факта реальной передачи указанного имущества и подписания сторонами акта приема-передачи.

1.5. Поскольку право собственности на Объект перейдет к Покупателю до получения Продавцом Цены Объекта в полном объеме, Стороны, в соответствии со статьями 488, 489 Гражданского Кодекса РФ, установили, что с момента возникновения права собственности Покупателя на Объект и до момента получения Продавцом денежных средств, составляющих цену Объекта в полном объеме, Объект **НЕ БУДЕТ** находиться в залоге у Продавца в силу закона для целей обеспечения исполнения обязательства Покупателя по уплате Цены Объекта.

1.6. Стороны самостоятельно уплачивают все необходимые налоги и сборы, связанные с исполнением настоящего Договора, в соответствии с законодательством РФ. Затраты на государственную регистрацию перехода прав на недвижимое имущество по настоящему Договору несет Покупатель.

1.7. Продавец приобрел земельный участок, входящий в состав Объекта, в 2007-2008 годах для целей реализации проекта ЖК «Новоорловский».

Продавец в период с момента приобретения участка разработал мастер-план застройки территории, подготовил градостроительную, проектную и разрешительную документацию, заключил договоры на подключение объектов планируемой застройки к сетям инженерно-технического обеспечения, провел меры маркетингового стимулирования, направленные на повышение узнаваемости и социальной привлекательности местоположения застройки, разработал проект пробивки Суздальского шоссе и передал городу Санкт-Петербургу права на указанный проект и требуемый для указанных целей земельный участок, совершил иные

подготовительные действия, по результатам которых Объект можно использовать для реализации проектов жилой застройки и сопутствующей инфраструктуры в рамках действующего законодательства.

По итогу вышеуказанной деятельности Продавцом начата поэтапная реализация проекта застройки ЖК «Новоорловский» и часть планируемых к строительству объектов введена в эксплуатацию на дату заключения настоящего Договора.

В условиях сложившейся рыночной конъюнктуры с целью диверсификации своего земельного банка Продавец продает Объект Покупателю для целей использования Объекта в рамках действующей градостроительной документации.

2. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

2.1. Входящее в состав Объекта имущество передаётся Покупателю в следующем порядке:

2.1.1. недвижимое имущество (земельный участок) передается Покупателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора; при этом недвижимое имущество передается по Акту приёма-передачи, образец которого содержится в **Приложении № 3** к настоящему Договору;

2.1.2. проектная и техническая документация, а также разрешительная документация передается Покупателю в бумажном и/или электронном виде (согласно **Приложениям № 1 и № 2**) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора - по акту приема-передачи, содержащему полный перечень передаваемой документации;

2.1.3. имущественные права, проистекающие из договоров Продавца с третьими лицами, передаются Покупателю в сроки и в порядке, установленном пунктами 2.2. – 2.5. настоящего Договора.

2.2. Имущественные права на присоединение к электрическим сетям по Договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № ОД-СПб-33951-18/47679-Э-18 от 28.12.2018 г., заключенному между Продавцом и ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» передаются Покупателю в следующем объеме: 2 231,1 кВт.

Подробная информация о составе уступаемых Покупателю имущественных прав и переводимых на Покупателя обязательствах по указанному в настоящем пункте договору содержится в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

В целях передачи указанного имущественного права Продавец и Покупатель обязуются в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации прав Покупателя на земельный участок совместно обратиться в ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» с целью заключения соглашения о переводе на Покупателя обязательств по присоединению к электрическим сетям, и в дальнейшем Стороны обязуются совместно действовать разумно и добросовестно с целью скорейшего перевода указанных прав и обязательств на Покупателя.

2.3. Имущественные права на подключение к тепловым сетям по Договору о подключении объекта к тепловым сетям № 920.055.13 от 17.03.2014г., заключенному между Продавцом и ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга», в редакции Дополнительных соглашений № 1 от 26.12.2014г., № 2 от 31.08.2016г., № 3 от 16.12.2016г., № 4 от 31.05.2017г., № 5 от 10.04.2018г., № 6 от 07.09.2018г., № 7 от 08.02.2019г., № 8 от 28.05.2019г., № 9 от 18.06.2019г. передаются Покупателю в следующем объеме: 5,67829 Гкал/час.

Подробная информация о составе уступаемых Покупателю имущественных прав и переводимых на Покупателя обязательствах по указанному в настоящем пункте договору содержится в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

В целях передачи указанного имущественного права Продавец и Покупатель обязуются в

течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации прав Покупателя на земельный участок совместно обратиться в ГУП «Топливо-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» с целью заключения соглашения об уступке Покупателю прав Продавца на подключение к тепловым сетям и о переводе на Покупателя обязательств по подключению к тепловым сетям и оплате оставшейся суммы платы за подключение в части, соответствующей продаваемому по настоящему Договору земельному участку, и в дальнейшем Стороны обязуются совместно действовать разумно и добросовестно с целью скорейшего перевода указанных прав и обязательств на Покупателя.

2.4. Имущественные права на подключение к сетям холодного водоснабжения по Договору о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения № 176792/14-ВС от 30.05.2014г., заключенному между Продавцом и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в редакции Дополнительных соглашений № 1 от 01.07.2014г., № 2 от 26.08.2014г., № 3 от 04.03.2015г., № 4 от 10.04.2015г., № 5 от 08.07.2016г., № 6 от 30.12.2016г., №7 от 13.06.2017г., №8 от 29.11.2017г., №9 от 08.02.2018г., №10 от 29.10.2018г., №11 от 02.11.2018г., №12 от 24.04.2019г. передаются Покупателю в следующем объеме: 734,86 м³/сут, 30,619 м³/час, пожаротушение: наружное – 40л/с., специальное - 30 л/с, внутреннее - 10,4л/с.

Подробная информация о составе уступаемых Покупателю имущественных прав и переводимых на Покупателя обязательствах по указанному в настоящем пункте договору содержится в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

В целях передачи указанного имущественного права Продавец и Покупатель обязуются в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации прав Покупателя на земельный участок совместно обратиться в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» с целью заключения соглашения об уступке Покупателю прав Продавца на подключение к сетям холодного водоснабжения и о переводе на Покупателя обязательств по подключению к сетям холодного водоснабжения и оплате оставшейся суммы платы за подключение в части, соответствующей продаваемому по настоящему Договору земельному участку, и в дальнейшем Стороны обязуются совместно действовать разумно и добросовестно с целью скорейшего перевода указанных прав и обязательств на Покупателя.

2.5. Имущественные права на подключение к сетям водоотведения по Договору о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения № 176792/14-ВО от 30.05.2014г., заключенному между Продавцом и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в редакции Дополнительных соглашений № 1 от 01.07.2014г., № 2 от 04.03.2015г., № 3 от 06.04.2015г., № 4 от 08.07.2016г., №5 от 30.12.2016г., №6 от 13.06.2017г., №7 от 29.10.2018г., №8 от 02.11.2018г., №9 от 24.04.2019г. передаются Покупателю в следующем объеме: 707,84 м³/сут, 29,494 м³/час и дождь 6,491 м³/час.

Подробная информация о составе уступаемых Покупателю имущественных прав и переводимых на Покупателя обязательствах по указанному в настоящем пункте договору содержится в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

В целях передачи указанного имущественного права Продавец и Покупатель обязуются в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента регистрации прав Покупателя на земельный участок совместно обратиться в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» с целью заключения соглашения об уступке Покупателю прав Продавца на подключение к сетям водоотведения и о переводе на Покупателя обязательств по подключению к сетям водоотведения и оплате оставшейся суммы платы за подключение в части, соответствующей продаваемому по настоящему Договору земельному участку, и в дальнейшем Стороны обязуются совместно действовать разумно и добросовестно с целью скорейшего перевода указанных прав и обязательств на Покупателя.

2.6. С момента подписания актов приёма-передачи риск случайного повреждения, риск случайной гибели, а также бремя содержания полученного по такому акту имущества переходит к Покупателю.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Объекта (далее – «Цена Договора», «Цена Объекта»), которую Покупатель должен уплатить Продавцу по настоящему Договору, составляет **509 400 000,00 (Пятьсот девять миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек) рублей**, в том числе:

3.1.1. общая стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта, составляет **401 549 801,23 (Четыреста один миллион пятьсот сорок девять тысяч восемьсот один рубль 23 копейки) рублей**, НДС не облагается.

3.1.2. общая стоимость иного имущества, входящего в состав Объекта, составляет **107 850 198,77 (Сто семь миллионов восемьсот пятьдесят тысяч сто девяносто восемь рублей 77 копеек) рублей**, включая НДС - 5 298 421,36 (Пять миллионов двести девяносто восемь тысяч четыреста двадцать один рубль 36 копеек) рублей, в том числе:

3.1.2.1. стоимость проектной и иной технической документации (включая вознаграждение за передачу исключительных авторских прав и права пользования), указанной в **Приложении № 1** к настоящему Договору, составляет **31 790 528,15 (Тридцать один миллион семьсот девяносто тысяч пятьсот двадцать восемь рублей 15 копеек) рублей**, в том числе НДС - 5 298 421,36 (Пять миллионов двести девяносто восемь тысяч четыреста двадцать один рубль 36 копеек) рублей;

3.1.2.2. стоимость уступаемых прав по договорам подключения (технологического присоединения) к сетям электроснабжения, теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения составляет **76 059 670,62 (Семьдесят шесть миллионов пятьдесят девять тысяч шестьсот семьдесят рублей 62 копейки) рублей**, в том числе НДС – 00 (ноль) рублей 00 копеек в соответствии с положениями абз.2 п.1 ст. 155 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.2. Стороны заявляют, что на момент заключения настоящего Договора они согласовали стоимость Объекта в настоящем разделе и не заблуждаются по поводу его продажной цены на момент заключения настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Покупатель обязуется уплатить Цену Договора, установленную п. 3.1. Договора, в срок не позднее 6 месяцев с момента заключения настоящего Договора.

4.2. Покупатель осуществляет платежи Продавцу в связи с настоящим Договором на банковский счет Продавца. Платежные обязательства могут быть исполнены иными способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе, но не ограничиваясь, зачетом встречных однородных требований.

4.3. Покупатель вправе досрочно исполнить обязательства по выплате Цены Договора, или любой части этой Цены.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Покупатель обязуется:

5.1.1. Произвести оплату приобретённого Объекта в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.1.2. Нести расходы по уплате пошлины за государственную регистрацию прав собственности и совместно с Продавцом организовать подачу документов на государственную регистрацию перехода права собственности на входящее в состав Объекта недвижимое имущество в течение 14 (четырнадцати) дней с момента заключения настоящего Договора.

5.1.3. Принять имущество, входящее в состав Объекта, по актам приёма-передачи согласно пунктам 2.1.1. и 2.1.2. настоящего Договора.

5.1.4. Совместно с Продавцом предпринять все необходимые действия с целью заключения соглашений о переходе к Покупателю прав и переводе на Покупателя обязательств по договорам на подключение (технологическое присоединение) к инженерным сетям в соответствии с положениями пунктов 2.2. – 2.5. настоящего Договора.

5.1.5. Выполнять все прочие обязательства, указанные в Договоре, надлежащим образом и в установленный срок.

5.2. Продавец обязуется:

5.2.1. Предоставить Покупателю, а также в орган, уполномоченный согласно законодательству РФ осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимость, заявления и документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода от Продавца к Покупателю прав собственности на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта в течение 14 (четырнадцати) дней с момента заключения настоящего Договора.

5.2.2. Передать Покупателю Объект по актам приёма-передачи согласно пунктам 2.1.1. и 2.1.2. настоящего Договора.

5.2.3. Совместно с Покупателем предпринять все необходимые действия с целью заключения соглашений о переходе к Покупателю прав и переводе на Покупателя обязательств по договорам на подключение (технологическое присоединение) к инженерным сетям в соответствии с положениями пунктов 2.2. – 2.5. настоящего Договора.

5.2.4. Выполнять все прочие обязательства, указанные в Договоре, надлежащим образом и в установленный срок.

5.3. Иные обязательства Сторон:

5.3.1. Стороны обязуются принимать все необходимые меры для государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта, в том числе в случае принятия регистрирующим органом решения о приостановлении и/или отказе в государственной регистрации права собственности.

5.3.2. Стороны признают, что факт приостановления и/или отказа в государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта, не является основанием для отказа от исполнения Договора в одностороннем порядке. Стороны не вправе осуществлять действия, влекущие приостановку государственной регистрации и/или отказ регистрирующего органа в государственной регистрации права собственности Покупателя на недвижимое имущество, входящее в состав Объекта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны обязаны точно и своевременно выполнять действия, предусмотренные Договором, а также воздержаться от любых действий или бездействия, создающих препятствие для выполнения Договора.

6.2. Стороны по Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение своих обязательств, если это невыполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийное бедствие и др.). При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

6.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы заинтересованная Сторона должна письменно известить другую Сторону незамедлительно с момента, когда Сторона узнала о возникновении данных обстоятельств.

6.4. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность в соответствии с действующим

законодательством РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор вступает в силу со дня его заключения и действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных Договором.

7.2. Все споры, возникающие в ходе исполнения Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров. При недостижении взаимоприемлемого решения споры по Договору рассматриваются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7.3. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Любое уведомление, которое должно быть направлено в соответствии с настоящим Договором, должно быть направлено одним из следующих способов:

7.4.1. вручено лично под расписку следующим лицам:

а) в отношении Продавца:

непосредственно генеральному директору или лицу его замещающему;

б) в отношении Покупателя:

непосредственно Смольной Анне Владимировне или лицу её замещающему;

7.4.2. направлено по почте (государственной или любой иной, в том числе с помощью курьерских почтовых служб) в регистрируемом почтовом отправлении с уведомлением о вручении и описью вложения на имя соответствующей Стороны по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора с адресацией отправления непосредственно на имя лиц, указанных в п. 7.4.1. настоящего Договора.

7.4.3. Стороны вправе направить уведомление также по другому адресу, который соответствующая Сторона может письменно указать для этой цели Стороне, направляющей уведомление.

7.5. Любое уведомление, предусмотренное настоящим Договором, будет считаться полученным другой Стороной в момент его вручения, определяемый по дате на уведомлении о вручении или по дате расписки при вручении под расписку, либо на десятый по счёту день со дня, следующего за днём его отправки почтой регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения, если будет получено уведомление оператора почтовой связи о том, что по соответствующему адресу (указанному в разделе 8 Договора или в последующем уведомлении Стороны о смене её адреса) Сторона не находится, либо о том, что Сторона отказалась от получения уведомления, либо невскрытый почтовый конверт будет возвращён за истечением срока хранения и ввиду неявки представителя Стороны за ним на почту, если такой порядок доставки предусмотрен применимыми правилами почтовой связи.

7.6. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении своих реквизитов, адресов, контактных данных и контактных лиц, указанных в п. 7.4.1. Договора, и т.д. в письменной форме. В противном случае уведомление, направленное по адресу Стороны, указанному в разделе 8 Договора или в последнем письменном уведомлении о смене адреса, либо вручённое лицу, указанному в пункте 7.4.1. Договора, будет считаться надлежащим.

7.7. Вся переписка Сторон, предшествовавшая заключению настоящего Договора, признаётся утратившей силу с момента его заключения и не подлежит применению в дальнейшем при толковании настоящего Договора и выявлении истинной воли Сторон.

7.8. Договор заключён в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую

юридическую силу: по двум экземплярам для каждой из Сторон и один экземпляр для подачи в регистрирующий орган.

7.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

Приложение № 1 Перечень продаваемого имущества (состав Объекта)

Приложение № 2 Перечень передаваемой документации

Приложение № 3 Форма акта приема-передачи

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

Акционерное общество "ЮИТ Санкт-Петербург"

Адрес (фактический и для направления уведомлений): 197374, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54 корпус 1, литера А

ОГРН 1057810048350

ИНН: 7814313164, КПП: 781401001

Р/с № 40702810603000421301 в Филиале «Северная столица» Акционерного общества «Райффайзенбанк» в г. Санкт-Петербурге,

К/с № 30101810100000000723,

БИК 044030723

ПОКУПАТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Новоорловский»

Местонахождение: 620135, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Красных Командиров, дом 23

Адрес (фактический и для направления уведомлений): 197374, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54 корпус 1, литера А

ОГРН 1196658023957

ИНН 6686114472 КПП 668601001

Р/с №40702810403000051861 в Филиале "Северная столица" АО "Райффайзенбанк", с юридическим адресом 191186, г. Санкт- Петербург, наб. Мойки, д. 36

К/с №30101810100000000723

БИК 044030723

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Генеральный директор АО "ЮИТ Санкт-Петербург"



Ф.Т. Хелпполайнен

Директор АО "ЮИТ Санкт-Петербург"

А.С. Максимов

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор ООО Специализированный застройщик «ЮИТ Новоорловский»



В.А. Шабанов

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

**К ДОГОВОРУ № СП_RU9410031_1_0001
ОТ 02.08.2019**

ПЕРЕЧЕНЬ ПРОДАВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА (СОСТАВ ОБЪЕКТА):

1. Земельный участок:

Адрес и характеристики	Кадастровый номер	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	Ограничения (обременения), зарегистрированные в ЕГРН
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.) Категория земель: земли населенных пунктов. Для размещения жилого дома (жилых домов). Общая площадь: 22 902 кв.м.</p>	<p>78:34:0004270:3213</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Свидетельство № 78-78-84/004/2013-007 серия 78-А3 № 007580 от 04.07.2013 г. 2. Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/13-105763 от 23.05.2013 г. 3. Кадастровый паспорт земельного участка № 78/201/13-4011 от 24.01.2013 г. 4. Договор купли-продажи доли в праве собственности на объект недвижимого имущества № 0149В001 от 25.01.2007 г. 5. Договор купли-продажи доли в праве собственности на объект недвижимого имущества № 0149В002 от 24.03.2008 г. 6. Акт приема-передачи объекта недвижимости от 01.10.2007 г. № 2. 7. Акт приема-передачи от 24.03.2008 г. 8. Протокол внеочередного общего собрания акционеров ЗАО «ПАННАД» от 13.12.2007 г. 9. Протокол внеочередного общего собрания акционеров ЗАО «ПАННАД» от 24.09.2007 г. 10. Протокол внеочередного общего собрания 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Зона градостроительных ограничений 57 кв.м.

		акционеров ЗАО «ПАННАД» от 13.12.2007 г. 11. Протокол внеочередного общего собрания акционеров ЗАО «ПАННАД» от 24.09.2007 г.	
--	--	---	--

2. Проектная и иная техническая документация:

Наименование проектной (технической) документации, в том числе этап (фаза, очередь)	Форма передачи (количество экземпляров)
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок № 6 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.). Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 1.3.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.3.1. Этап строительства 1.3.2/1 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/1 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/1. Этап строительства 1.3.2/2 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/2 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/2. Этап строительства 1.4.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.4.1. и надземная автостоянка открытого типа 1.4.2.	1 оригинал, 1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 1÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участок № 402. <i>Реконструкция ВЛ 220 кВ (Л-205/Л-221) с переводом в кабельное исполнение. Проектная и рабочая документация.</i>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 1÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участок № 402. <i>Реконструкция ВЛ 220 кВ (Л-205/Л-221) с переводом в кабельное исполнение. Сметная документация.</i>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 3÷5, 7÷9, 11, 13, 16÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участки №№ 401, 402. <i>Инженерная подготовка территории. Проектная документация без сметы.</i> Документация совместного использования.	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 3÷5, 7÷9, 11, 13, 16÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участки №№ 401, 402. <i>Инженерная подготовка территории. Сметная документация.</i> Документация совместного использования.	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 3÷5, 7÷9, 11, 13, 16÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участки №№ 401, 402. <i>Инженерная подготовка территории. Наружное</i>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*

<p>электроосвещение внутриквартальных проездов. Рабочая документация. Документация совместного использования.</p>	
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 3÷5, 7÷9, 11, 13, 16÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участки №№ 401, 402. <i>Инженерная подготовка территории. Наружные (межлотовые) сети водоснабжения и водоотведения.</i> Рабочая документация. Документация совместного использования.</p>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 3÷5, 7÷9, 11, 13, 16÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участки №№ 401, 402. <i>Инженерная подготовка территории. Наружные (межлотовые) сети водоснабжения и водоотведения.</i> Исполнительная документация. Документация совместного использования.</p>	1 экз. в электронном виде (исполнительные схемы)*
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 18, 20, 22, 24, 26, 27 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участок № 402. <i>Результаты инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий.</i> Документация совместного использования.</p>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 1÷29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.), Пригородный, участки №№ 401,402. <i>Результаты инженерно-геодезических изысканий. Отчет согласованный с инженерными ведомствами города</i> Документация совместного использования.</p>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки №№ 3÷5, 7÷9, 16, 18, 22, 24, 26, 27 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.). <i>Инженерная подготовка территории (в части инженерно-геологических изысканий под БКТП и РТП).</i> Результаты инженерных изысканий. Документация совместного использования.</p>	1 экз. копии, 1 экз. в электронном виде*

* В электронном виде документация передается:

- чертежи в формате .dwg
- текстовая информация в редактируемых текстовых и табличных форматах (.doc, .xls и т.п.)
- информация, полученная из внешних источников на бумажном носителе (письма, согласования и т.п.), в отсканированном виде (.jpg, .tiff, .pdf и т.п.) или в виде графических объектов, включенных в редактируемые текстовые форматы

3. Права на подключение (технологическое присоединение) к сетям:

Сети электроснабжения	
Имущественные права по договору на подключение (технологическое присоединение).	Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям по индивидуальному проекту № ОД-СПб-33951-18/47679-Э-18 от 28.12.2018 г.
Описание передаваемых прав (в том числе объем подключаемых мощностей).	2 231,1 кВт (по соглашению об уступке мощности между ПАО «Ленэнерго», АО «ЮИТ Санкт-Петербург» и Покупателем
Всего уплачено (передано имуществом) в счет оплаты передаваемых прав.	Плата за присоединение произведена частично.
Описание передаваемых обязательств, в том числе остаток оплаты за подключение (присоединение).	Покупателю передаются обязательства по производству работ по подключению на стороне заявителя и обязательства по предоставлению сетевой организации прав на части земельных участков, занятые электросетевыми объектами в объеме территории продаваемых земельных участков, и иные обязательства, связанные с присоединением объектов на продаваемых участках согласно договору о присоединении.
Сети теплоснабжения	
Имущественные права по договору на подключение (технологическое присоединение).	Договор о подключении объекта к тепловым сетям № 920.055.13 от 17.03.2014 г.
Описание передаваемых прав (в том числе объем подключаемых мощностей).	На передаваемые участки из договора подключения выделяется нагрузка 5,67829 Гкал/час* (*тепловая нагрузка указана с учетом производимой в настоящее время корректировки тепловой нагрузки этапа 1.3.1. Дополнительное соглашение по корректировке тепловой нагрузки этапа 1.3.1. находится в стадии оформления. Сейчас согласно доп. Соглашения №5 к Договору присоединения тепловая нагрузка составляет 5,853 Гкал/ч).
Всего уплачено (передано имуществом) в счет оплаты передаваемых прав.	АО «ЮИТ СПб» оплатило аванс в размере 65% от стоимости передаваемых прав.
Описание передаваемых обязательств, в том числе остаток оплаты за подключение (присоединение).	Покупателю будет необходимо в течение 15 календарных дней с даты подписания с сетевой организацией акта о подключении оплатить оставшиеся 35 % стоимости передаваемой нагрузки. Покупателю передаются обязательства по производству работ по подключению на стороне заказчика и иные обязательства, связанные с подключением объектов на продаваемых участках согласно договору о подключении.
Сети холодного водоснабжения	
Права по договору на подключение (технологическое присоединение).	Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения № 176792/14-ВС от 30.05.2014 г.
Описание передаваемых прав (в том числе объем подключаемых мощностей).	Мощность по передаваемым участкам: 734,86 м ³ /сут., 30,619 м ³ /час, Пожаротушение: наружное – 40,0 л/с, специальное – 30,0 л/с, внутреннее – 10,4 л/с.
Всего уплачено (передано имуществом)	АО «ЮИТ СПб» оплатило аванс в размере 65% от

в счет оплаты передаваемых прав.	стоимости передаваемых прав.
Описание передаваемых обязательств, в том числе остаток оплаты за подключение (присоединение).	<p>Покупателю будет необходимо в течение 15 календарных дней с даты вступления в права собственности обратиться в сетевую организацию на переоформление прав на подключение и обязанности оплатить оставшиеся 35 % стоимости передаваемой нагрузки.</p> <p>Покупателю передаются обязательства по производству работ по подключению на стороне заказчика и иные обязательства, связанные с подключением объектов на продаваемых участках согласно договору о подключении.</p>
Сети водоотведения	
Права по договору на подключение (технологическое присоединение).	Договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения № 176792/14-ВО от 30.05.2014 г.
Описание передаваемых прав (в том числе объем подключаемых мощностей).	Мощность по передаваемым участкам: 707,84 м ³ /сут., 29,48438 м ³ /час и дождь – 6,471 м ³ /час).
Всего уплачено (передано имуществом) в счет оплаты передаваемых прав.	АО «ЮИТ СПб» оплатил аванс в размере 65% от стоимости передаваемых прав.
Описание передаваемых обязательств, в том числе остаток оплаты за подключение (присоединение).	<p>Покупателю будет необходимо в течение 15 календарных дней с даты вступления в права собственности обратиться в сетевую организацию на переоформление прав на подключение и обязанности оплатить оставшиеся 35 % стоимости передаваемой нагрузки.</p> <p>Покупателю передаются обязательства по производству работ по подключению на стороне заказчика и иные обязательства, связанные с подключением объектов на продаваемых участках согласно договору о подключении.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

**К ДОГОВОРУ № СП_RU9410031_1_0001
ОТ 02.08.2019**

ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕДАВАЕМОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

**1. Градостроительные планы земельных участков
(документация передается в оригиналах)**

Адрес участка	№ ГПЗУ	Дата выдачи
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.)	RU78170000-17240	08.08.2013
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 5, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.) <i>Документация совместного использования</i>	RU78170000-17239	08.08.2013
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 7, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.) <i>Документация совместного использования</i>	RU78170000-17241	08.08.2013
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 8, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.) <i>Документация совместного использования</i>	RU78170000-17242	08.08.2013

**2. Разрешения на строительство
(документация передается в оригиналах, за исключением Документации совместного использования, которая передается в копиях)**

Адрес участка	№ Разрешения	Дата выдачи	Срок действия
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 18, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 1.3.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.3.1. Этап строительства 1.3.2/1 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/1 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/1. Этап строительства 1.3.2/2 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/2 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/2.	78-015-0384.1-2014	14.05.2018	10.02.2020

Этап строительства 1.4.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.4.1. и надземная автостоянка открытого типа 1.4.2.			
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,11,13,17,19-21,23-29, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402. <i>Инженерная подготовка территории. Автомобильные дороги</i> Документация совместного использования	78-15034821-2013	27.06.2014	24.02.2023
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,17,19,21,23,25,27,28,29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402. <i>Инженерная подготовка территории. Сети водоснабжения</i> Документация совместного использования	78-15034822-2013	27.06.2014	24.02.2023
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,17,18,19,23,25 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402. <i>Инженерная подготовка территории. Сети бытовой канализации</i> Документация совместного использования	78-15034823-2013	27.06.2014	24.02.2023
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,13,17,19-21,23,25-29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402. <i>Инженерная подготовка территории. Сети дождевой канализации</i> Документация совместного использования	78-15034824-2013	27.06.2014	24.02.2023
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,17,19,25,29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). <i>Инженерная подготовка территории. Сети теплоснабжения</i> Документация совместного использования	78-15034825-2013	27.06.2014	24.02.2023
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 3-5,7-9,16-19,22-24,26,27,29(юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401, 402. <i>Инженерная подготовка территории. Сети электроснабжения</i> Документация совместного использования	78-15034826-2013	27.06.2014	24.02.2023
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,17,19,21,25,27,28,29 (юго-	78-15034827-2013	27.06.2014	24.02.2023

западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402. <i>Инженерная подготовка территории. Сети наружного электроосвещения Документация совместного использования</i>			
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,13,17,19,23 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402. <i>Инженерная подготовка территории. Сети связи Документация совместного использования</i>	78-15034828-2013	27.06.2014	24.02.2023

3. Заключение экспертизы по проектной документации, сметной документации и инженерным изысканиям
(документация передается в оригиналах, за исключением Документации совместного использования, которая передается в копиях)

Наименование проектной и изыскательской документации	Реквизиты заключения экспертизы
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Инженерная подготовка территории» по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж.д.); Пригородный, участки 401, 402. Положительное заключение негосударственной экспертизы.	№ 2-1-1-0035-14 от 16.05.2014
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 1.3. Многоквартирный дом 1.3.1 и многоквартирный дом 1.3.2 со встроенно-пристроенными помещениями и надземная автостоянка закрытого типа 1.3.3. Этап строительства 1.4. Многоквартирный дом 1.4.1 и надземная автостоянка закрытого типа 1.4.2». Положительное заключение негосударственной экспертизы.	№ 2-1-1-0048-14 от 27.06.2014
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 12, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геологических изысканий.	№ 1-1-1-0474-13 от 20.11.2013
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки (на все участки), (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам инженерно-геодезических изысканий.	№ 1-1-1-0472-13 от 20.11.2013

<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 15 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.) Положительное заключение негосударственной экспертизы. по результатам инженерно-экологических изысканий.</p>	<p>№ 1-1-1-0473-13 от 20.11.2013</p>
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). <i>Этап строительства 1.3-1.4.</i> Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 1.3.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.3.1. Этап строительства 1.3.2/1 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/1 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/1. Этап строительства 1.3.2/2 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/2 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/2. Этап строительства 1.4.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.4.1. и надземная автостоянка открытого типа 1.4.2. Проектная документация без сметы. Положительное заключение негосударственной экспертизы.</p>	<p>№78-2-1-3-0012-18 от 15.04.2018</p>
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). <i>Этап строительства 1.3-1.4.</i> Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 1.3.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.3.1. Этап строительства 1.3.2/1 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/1 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/1. Этап строительства 1.3.2/2 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/2 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/2. Этап строительства 1.4.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.4.1. и надземная автостоянка открытого типа 1.4.2. Технологические решения по встроенным помещениям многоквартирных домов 1.3.1; 1.3.2/1; 1.3.2/2; 1.4.1. Экспертная оценка.</p>	<p>№ 03-18 от 06.08.2018</p>
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.). <i>Этап строительства 1.3-1.4.</i> Жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, пристроенными и отдельно стоящими автостоянками и объектами социальной инфраструктуры. Этап строительства 1.3.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.3.1. Этап строительства 1.3.2/1 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/1 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/1.</p>	<p>№78-2-1-2-016264-2019 от 28.06.2019</p>

<p>Этап строительства 1.3.2/2 Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями 1.3.2/2 и надземная автостоянка открытого типа 1.3.3/2.</p> <p>Этап строительства 1.4.1. Многоквартирный дом со встроенными помещениями 1.4.1. и надземная автостоянка открытого типа 1.4.2.</p> <p>Положительное заключение негосударственной экспертизы.</p>	
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1-29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402.</p> <p><i>Реконструкция ВЛ 220кВ (Л-205/Л-221) с переводом в кабельное исполнение</i></p> <p>Проектная документация и результаты инженерных изысканий</p>	№78-1-1-3-0192-16 от 12.07.2016
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1-29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402.</p> <p><i>Реконструкция ВЛ 220кВ (Л-205/Л-221) с переводом в кабельное исполнение</i></p> <p>Сметная документации</p>	№С-02-78-1-1-3-0192-16
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1-29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402.</p> <p><i>Реконструкция ВЛ 220кВ (Л-205/Л-221) с переводом в кабельное исполнение</i></p> <p>Положительное заключение государственной экологической экспертизы</p>	№5/16 от 01.06.2016г.
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1-29 (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402.</p> <p><i>Реконструкция ВЛ 220кВ (Л-205/Л-221) с переводом в кабельное исполнение</i></p> <p>Письмо о завершении государственной экологической экспертизы и направлении заключения государственной экологической экспертизы</p>	№02-1642/16-0-0 от 02.06.2016
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 3-5,7-9,11,13,16 -29(юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402.</p> <p><i>Инженерная подготовка территории</i></p> <p>Проектная документация без сметы (корректировка)</p> <p>Документация совместного использования</p>	№2-1-1-0035-14 от 16.05.2014
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 3-5,7-9,11,13,16-29(юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 401,402.</p> <p><i>Инженерная подготовка территории. Сметная документация</i></p> <p>Проектная документация</p> <p>Документация совместного использования</p>	№6-1-1-0060-14 от 29.07.2014
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 18,20,22,24,26,27(юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402.</p> <p><i>Результаты инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий</i></p> <p>Проектная документация</p> <p>Документация совместного использования</p>	№1-1-1-0063-14 от 31.07.2014
<p>г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 4,9,11,13,17,19,21,23,25,28,29(юго-западнее пересечения</p>	№1-1-1-0514-13 от 11.12.2013

Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участок 402. <i>Результаты инженерно-геологических и инженерно-экологических изысканий</i> Проектная документация Документация совместного использования	
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 1-29(юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), Пригородный, участки 401,402. <i>Результаты инженерно-геодезических изысканий</i> Проектная документация Документация совместного использования	№1-1-1-0472-13 от 20.11.2013
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участки 3-5,7-9,16,18,22,24,26,27(юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д.), <i>Инженерная подготовка территории (в части инженерно-геологических изысканий под БКТП и РТП)</i> Результаты инженерных изысканий Документация совместного использования	№1-1-1-0026-14 от 01.04.2014

4. Исполнительная документация по сетям инженерно-технического обеспечения (документация передается в электронных копиях, чертежи в формате .dwg)

Исполнительная документация, выполненная ООО «ЭТИ Групп»: Контрольно-исполнительная съемка от РТП1 и БКТП 2.5, БКТП 2.6 (М1:500) Исполнительная съемка КЛ 10 кВ от РТП 2 и БКТП 2.1 до БКТП 2.2 и БКТП 2.3(М1:500) Исполнительная съемка КЛ 10кВ от РТП2 до (.)А и (.)Б(М1:500)
Исполнительная документация, выполненная ООО «Строительная компания «МегаМейд»: Исполнительный чертеж наружной (межлотовой) хоз-бытовой и дождевой канализации (план и профиль) (М1:500)

5. Технические условия (условия подключения), иная документация по сетям инженерно-технического обеспечения (документация передается в электронных копиях, чертежи в формате .dwg)

Кем разработано, выдано	Наименование документа	№, шифр документа	Количество листов
ГУП «ТЭК СПб»	Технические условия подключения к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»	21-10/2071-4691 от 25.01.2018г.	1
ГУП «ТЭК СПб»	Условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения	22-05/5306-100 от 14.02.2018г.	4
ГУП «ТЭК СПб»	Технические условия подключения к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб»	21-10/4902-469/1.3.1 от 12.02.2019г.	1
ГУП «ТЭК СПб»	Условия подключения объекта к сетям	22-05/000367 от 04.03.2019г.	4

	инженерно-технического обеспечения		
ООО "AM Group"	Гидравлический расчёт наружных тепловых сетей	06/18-П-ТС.ГР	37
ООО «Институт Территориального Развития»	Принципиальная схема тепловых сетей	0149F031/12.07P	2
КИО СПб	Распоряжение Комитета имущественных отношений о передаче тепловых сетей	1303-рз от 06.07.2018г.	3
КИО СПб	Распоряжение Комитета имущественных отношений о передаче водопроводных сетей	1469-рз от 18.08.2017г.	1
КИО СПб	Распоряжение Комитета имущественных отношений о передаче канализационных сетей	2311-рз от 27.11.2017г.	1
ГУП «Водоканал СПб»	Условия подключения к централизованной системе холодного водоснабжения	302-27-3875/14-14-1-2-BC от 30.05.2014г.	6
ГУП «Водоканал СПб»	Условия подключения к централизованной системе водоотведения	302-27-3875/14-1-2-BO от 30.05.2014г.	7
ГУП «Водоканал СПб»	Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения	302-27-3875/14-0-1 от 07.05.2014г.	6
ПАО «Ленэнерго»	Согласование расчетных нагрузок	КС/033-08/10045 от 21.10.2014	7
ПАО «Ленэнерго»	Технические условия для присоединения к электрическим сетям	Приложение 1 от 28.12.2018 к договору № ОД-СПб-33951-18/47679-Э-18 от 28.12.2018	7

6. Градостроительная, иная техническая документация, согласования

Описание документации	Формат передачи
Проект планировки и проект межевания (Шифр 326/11.03, 8 томов), утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2014 № 1062 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Суздальским шоссе, проектируемой магистралью вдоль железной дороги, береговой линией р. Каменки, проектируемой магистралью, в Приморском районе»	1 экз. копия 1 экз. в электронном виде (чертежи в .dwg)
Согласования ПИТ государственными органами: Согласование эскиза застройки главным архитектором СПб Г.С-3.2/24060 от 21.06.2013г. Письмо НЛБВУ №Р11-28-6259 от 10.09.2013г. Письмо КГИОП №2-8207-1 от 15.08.2013г.	1 экз. копии (скан)

<p>Ситуационный план (Приложение к письму КГА №1-4-21864/1 от 07.05.2014г.)</p>	<p>1 экз. копия (скан)</p>
<p>Топографическая съемка (выполнена ООО «Гелиос»; уведомление 2574-12 от 06.07.2012г., топографический план участок 51, кадастровый номер 78:34:4270:25; участок 52, кадастровый номер 78:34:4270:23)</p>	<p>1 экз. копия 1 экз. в .dwg</p>
<p>Материалы обследования территории: Акт обследования зеленых насаждений с расчетом восстановительной стоимости (нулевая), согласованный с УСПХ (Дело 556/13 от 03.06.2013г., подписано Т.Н.Белехова) Акт обследования территории на отсутствие взрывоопасных предметов (Акт№ 0149F041/13-О от 01.02.2013г.)</p>	<p>1 экз. копии</p>
<p>Согласования проектной документации авиационными властями: СЗ МТУ ВТ ФАВТ: №1766/07-07 от 24.07.2014г. ФГУП «Госкорпорация по ОрВД»: № 1-5/1118 от 08.05.2018г. Согласования в/ч 09436 (аэродром «Левашово»): Уч.6 № 12/76 от 04.05.2018г. ООО «СЗ РЦАИ» Заключение: № 3279-Э от 26.04.2018г. ООО «СЗ РЦАИ» Отчет по экспертной оценке влияния строительства: № 3279-Э от 26.04.2018г. Федеральное агентство воздушного транспорта (СЗ МТУ Росавиации): № 1096/СЗМТУ от 14.05.2018г.</p>	<p>1 экз. копии</p>
<p>Техническая документация по построенным и строящимся (проектируемым) зданиям на участках Продавца: А) По построенным зданиям: технические планы (включая поэтажные планы), разрезы: Этап 1.1 Многokвартирный жилой дом 1.1.1. Суздальское шоссе, д.28, корп.2, строение 1 Многokвартирный жилой дом 1.1.2. Суздальское шоссе, дом 26, корп.2, строение 1 Наземная автостоянка закрытого типа 1.1.3 Суздальское шоссе дом 28, корп.1, строение 1 Этап 1.5 Многokвартирный жилой дом 1.5.1 Суздальское шоссе, дом 24, корпус 3, строение 1 Многokвартирный жилой дом с пристроенной автостоянкой закрытого типа 1.5.2 Суздальское шоссе, дом 22, корпус 4, строение 1 Этап 1.6 Этап 1.6.1. Многokвартирный дом 1.6.1 Б) По строящимся и проектируемым зданиям: ПД раздел АР: Этап 1.3,1.4 г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж. д), кадастровый номер 78:34:0004270:3213. Этап 1.3.1. Многokвартирный дом 1.3.1. Этап 1.3.2/1. Многokвартирный дом 1.3.2/1, надземная автостоянка закрытого типа 1.3.3/1.</p>	<p>1 экз. копии 1 экз. в электронном виде (чертежи: по построенным домам в .pdf, по строящимся в .dwg)</p>

<p>Этап 1.3.2/2. Многоквартирный дом 1.3.2/2, надземная автостоянка закрытого типа 1.3.3/2.</p> <p>Этап 1.4. Многоквартирный дом 1.4.1, наземная автостоянка закрытого типа 1.4.2</p> <p>Этап 1.6. г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 12, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направление ж. д), кадастровый номер 78:34:0004270:3219.</p> <p>Этап 1.6.2. Многоквартирный дом 1.6.2</p> <p>Этап 1.6.3 Многоквартирный дом с пристроенной автостоянкой.</p> <p>Этап 1.7 г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 14, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направление ж. д), кадастровый номер 78:34:0004270:3221. Дошкольное образовательное учреждение на 140 мест 1.7.1</p> <p>Этап 1.8 г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 15, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направление ж. д), кадастровый номер 78:34:0004270:3222. Дошкольное образовательное учреждение на 140 мест 1.8.1</p> <p>Этап 1.9.1 г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 10, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направление ж. д), кадастровый номер 78:34:0004270:3217. Общеобразовательная школа на 825 учащихся</p> <p>Этап 4 г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 22, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направление ж. д), кадастровый номер 78:34:0004270:3229.</p> <p>Этап 4.1.1. Многоквартирный жилой дом 4.1.1.</p> <p>Этап 4.1.2. Многоквартирные жилые дом 4.1.2 и надземная автостоянка закрытого типа 4.1.3.</p> <p>Этап 4.2.1. Многоквартирный жилой дом 4.2.1.</p> <p>Этап 4.2.2. Многоквартирные жилые дом 4.2.2 и надземная автостоянка закрытого типа 4.2.3.</p>	
--	--

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

**К ДОГОВОРУ № СП_RU9410031_1_0001
ОТ 02.08.2019**

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ приема-передачи недвижимого имущества

по Договору купли-продажи № ____ от ____

Санкт-Петербург

02.08.2019 года

Акционерное общество «ЮИТ Санкт-Петербург», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А, ИНН 7814313164, КПП 781401001, зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы России № 15 по Санкт-Петербургу 03 февраля 2005 года за Основным Государственным регистрационным номером (ОГРН) 1057810048350, о чём выдано Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 78 № 005513925, именуемым в дальнейшем «**Продавец**», в лице Генерального директора Теему Тапани Хелпполайнена действующего на основании Устава и Директора Максимова Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮИТ Новоорловский», юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее место нахождения по адресу: Россия, Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 54, корпус 1, литера А, ИНН 6686114472, КПП 668601001, зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 29 марта 2019 года за Основным Государственным регистрационным номером (ОГРН) 1196658023957, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», в лице Генерального директора Шабанова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий Акт о нижеследующем

1. В соответствии с заключённым Сторонами Договором купли-продажи № СП_RU9410031_1_0001 от 02 августа 2019 г. (далее – «Договор») Продавец передал Покупателю, а Покупатель принял нижеследующий земельный участок:

Адрес и характеристики	Кадастровый номер	Ограничения (обременения), зарегистрированные в ЕГРН
г. Санкт-Петербург, Суздальское шоссе, участок 6, (юго-западнее пересечения Суздальского шоссе с Выборгским направлением ж/д.) Категория земель: земли населенных пунктов. Для размещения жилого дома (жилых	78:34:0004270:3213	1. Зона градостроительных ограничений 57 кв.м.

домов). Общая площадь: 22 902 кв.м.		
--	--	--

2. Покупатель осмотрел земельный участок и принял его в том качестве и состоянии, которые существуют на момент подписания настоящего Акта, Покупатель не имеет претензий к состоянию земельных участков.

ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Генеральный директор АО "ЮИТ
Санкт-Петербург"

_____ **Т.Т. Хелпполайнен**

Директор АО «ЮИТ Санкт-Петербург»

_____ **А.С. Максимов**

ПОКУПАТЕЛЬ:

Генеральный директор ООО
Специализированный застройщик
«ЮИТ Новорловский»

_____ **В.А. Шабанов**



СОГЛАСОВАНО

Должность	ФИО	подпись	дата
Ств.исполнитель	А.О. Чернов	<i>[Handwritten Signature]</i>	08.08.19
Служба снабжения			
руководитель проекта	А.О. Чернов	<i>[Handwritten Signature]</i>	08.08.19
Юридический отдел	А.В. Томина	<i>[Handwritten Signature]</i>	08.08.19
финансовый отдел	М.В. Алексеев	<i>[Handwritten Signature]</i>	08.08.19

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**

Произведена государственная регистрация права
собственности

Дата регистрации « 27 » августа 2019 года

Номер регистрации 78:34:0004270:3213-78/038/2019-15

Государственная регистрация осуществлена в г. Санкт-Петербург

Государственный
регистратор прав



Кожуховников В.С.



В
настоящем
документе
2 ЛИСТ