

ДОГОВОР №Б4ОКН
купли-продажи объектов недвижимости

Санкт-Петербург

31 августа 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ламбри» (ИНН 7801308696, ОГРН 1167847212170), зарегистрированное 05.05.2016 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу, именуемое в дальнейшем **«Покупатель»**, в лице Генерального директора Флёрова Дмитрия Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Открытое акционерное общество «Хлеб» (ИНН 7813054492, ОГРН 1027806885930), зарегистрированное решением Регистрационной палаты Мэрии Санкт-Петербурга №2757 от 22.02.1993, свидетельство о государственной регистрации № 2275 от 22.02.1993, именуемое в дальнейшем **«Продавец»**, в лице генерального директора Тюлькина Ивана Андреевича,

далее Продавец и Покупатель при совместном упоминании именуются «Стороны», а при отдельном - «Сторона», заключили настоящий договор купли-продажи объектов недвижимости (далее – «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять в собственность от Продавца земельный участок, характеристики которого указаны в пункте 1.2 Договора, и расположенные на земельном участке здания, указанные в п. 1.2.1 и 1.2.2 Договора, в связи с чем, Покупатель обязуется уплатить Продавцу за указанные объекты недвижимости цену, установленную Договором. Покупатель приобретает нижеуказанные объекты недвижимости с целью осуществить работы по приспособлению здания (Объекта), указанного в п. 1.2.1 настоящего Договора, а именно: осуществить приспособление под многофункциональный центр объекта культурного наследия «Левашовский хлебозавод». Здесь выпекали хлеб в годы блокады Ленинграда 1941-1944 годов», расположенного по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, Барочная улица, дом 4а, строение 1, кадастровый № 78:07:0003201:2296**, реконструируемый объект расположен на земельном участке площадью 5889 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, Барочная ул. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, ул. Барочная. Кадастровый № 78:07:0003201:2294. Вышеуказанные работы будут осуществлены Покупателем в установленном законом порядке после государственной регистрации права собственности Покупателя на все объекты недвижимости, приобретаемые по данному Договору.

1.2. В соответствии с настоящим Договором Продавец продает Покупателю **земельный участок площадью 5889 +\ -27 кв.м.**, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г. Санкт-Петербург, Барочная ул. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, ул. Барочная. Кадастровый № 78:07:0003201:2294 (далее – **«Земельный участок»**).

- Категория: земли населенных пунктов;

Право собственности Продавца на Земельный участок зарегистрировано 18.01.2018 за № 78:07:0003201:2294-78/031/2018-1.

- На момент подписания настоящего договора ограничения прав и обременения Земельного участка не зарегистрированы.

Договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы.

Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

Вместе с Земельным участком Продавец продает Покупателю:

1.2.1. нежилое здание площадью 7376,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, Барочная улица, дом 4а, строение 1, кадастровый № 78:07:0003201:2296 (далее – «Здание-1»).

На момент подписания настоящего договора Здание-1 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, весь объект, зарегистрированная 26.04.2018 за № 78:07:0003201:2296-78/031/2018-1 на срок с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016 и Дополнительного соглашения от 19.12.2016 №1, дата регистрации 13.01.2017, №78:07:0003201:1-78/031/2017-1. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

- Прочие ограничения (обременения), Объект культурного наследия регионального значения. Обязательства по сохранению и содержанию объекта. Дата государственной регистрации: 26.04.2018. Номер государственной регистрации: 78:07:0003201:2296-78/031/2018-3. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный. Основание государственной регистрации: Распоряжение от 09.10.2012 №10-126, выдавший орган: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.2.2. нежилое здание площадью 453,0 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Чкаловское, Барочная улица, дом 4а, строение 4, кадастровый № 78:07:0003201:2299 (далее – «Здание-2»).

На момент подписания настоящего договора Здание-2 имеет следующие ограничения (обременения):

- Аренда, зарегистрированная 26.04.2018 за № 78:07:0003201:2299-78/031/2018-1 с 21.06.2016 на 66 месяцев в пользу ООО «Ламбри», ИНН 7801308696 на основании Договора аренды земельного участка с расположенными на участке зданиями от 21.06.2016; Дополнительного соглашения от 19.12.2016 №1, дата регистрации 13.01.2017 № 78:07:0003201:1-78/031/2017-1. В соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ государственная регистрация аренды подлежит прекращению в момент государственной регистрацией права собственности Покупателя.

Иные ограничения (обременения) права и договоры участия в долевом строительстве не зарегистрированы. Правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования отсутствуют.

1.3. В дальнейшем, вышеуказанные Здание-1 и Здание-2 совместно именуется – «Здания».

1.4. Продавец подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Объекты не имеют иных обременений, помимо упомянутых в настоящем Договоре, не состоят в споре, не находятся под запрещением, не находятся в залоге. Продавец гарантирует, что на момент перехода права собственности от Продавца к Покупателю и после государственной регистрации перехода права собственности Объекты не будут

иметь иных обременений, помимо тех, которые прямо упомянуты в настоящем Договоре, по основаниям, которые возникли до момента заключения настоящего Договора.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена Объектов составляет **36 547 883,96** (Тридцать шесть миллионов пятьсот сорок семь тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля 96 копеек (далее по тексту – «Цена договора»), из них:

2.1.1. **28 585 695,96** (Двадцать восемь миллионов пятьсот восемьдесят пять тысяч шестьсот девяносто пять) рублей 96 копеек - цена Земельного участка (НДС не облагается);

2.1.2. **7 501 480,00** (Семь миллионов пятьсот одна тысяча четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-1;

2.1.3. **460 708,00** (Четыреста шестьдесят тысяч семьсот восемь) рублей 00 копеек (в т.ч. НДС 18%) - цена Здания-2;

2.2. Цена договора уплачивается Покупателем Продавцу в следующем порядке:

Цена договора в размере 36 547 883,96 (Тридцать шесть миллионов пятьсот сорок семь тысяч восемьсот восемьдесят три) рубля 96 копеек подлежит оплате посредством зачета встречных денежных требований Покупателя к Продавцу по оплате долевого взноса по договорам участия в долевом строительстве. Процедуру оплаты Цены договора Стороны согласовали в пункте 2.3 и 4.7 Договора (в части срока).

2.3. Стороны договорились, что способом прекращения обязательства Покупателя по оплате Цены договора, указанной в п. 2.2 Договора, является произведение зачета встречных однородных требований с Продавцом.

Зачету в соответствии с настоящим пунктом Договора подлежат следующие требования:

- денежное требование Продавца по оплате Цены договора, вытекающее из настоящего Договора;

- денежное требование Покупателя по оплате Продавцом цены договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении помещений объекта, указанного в Разрешении на строительство № 01-55-30/18-0-2, выданном «03» августа 2018 года (взамен ранее выданного №01-55-30/18-0-1 от 27.07.2018 года) Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, далее – «Разрешение на строительство» (Покупатель - застройщик, Продавец - дольщик).

Одновременно с подписанием настоящего Договора Стороны заключают предварительный договор участия в долевом строительстве, в котором указаны конкретные объекты долевого участия (помещения и машино-места), в отношении которых в будущем подлежат заключению основные договоры участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») и имущественные права на которые переходят от Покупателя к Продавцу после государственной регистрации ДДУ и зачета встречных требований по настоящему Договору.

Государственная регистрация ДДУ должна быть осуществлена после государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания по настоящему Договору к Покупателю, для чего Стороны обязуются не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договоров долевого участия совместно обратиться с соответствующим заявлением в регистрирующий орган. С этой же целью одновременно с подачей документов на государственную регистрацию ДДУ, Продавец обязуется подать в регистрирующий орган заявление о снятии ипотеки (прекращении залога) в силу закона до полной оплаты переданных объектов (п. 2.6 настоящего Договора). Обязанность по снятию ипотеки возникает у Продавца только при условии

подписания со стороны Покупателя всех ДДУ и с момента (одновременно) с подачей со стороны Покупателя на государственную регистрацию всех ДДУ, подписанных в соответствии с предварительным договором долевого участия, и пакета застройщика (то есть подаваемых застройщиком документов, необходимых для государственной регистрации первого ДДУ в соответствии с действующим законодательством).

В случае нарушения Продавцом обязательства по подаче в регистрирующий орган заявления о снятии ипотеки (прекращении залога), следствием чего будет являться отказ в регистрации ДДУ, Покупатель вправе в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора с последующим возвратом всего полученного по сделке и возмещением причиненных Покупателю убытков в порядке, установленном п. 4.2.2 настоящего договора.

Стороны договорились, что надлежащим исполнением обязательства Покупателя по оплате цены Договора, указанной в п. 2.2 Договора, будет считаться только зачет встречных денежных требований Продавца к Покупателю по настоящему Договору и требований Покупателя к Продавцу по всем договорам участия в долевом строительстве (ДДУ), заключенным между Покупателем и Продавцом, произведенный после государственной регистрации на имя Продавца имущественных прав дольщика (участника долевого строительства) по ДДУ (если иное не предусмотрено Договором или соглашением сторон). Замена исполнения обязательства Покупателя по оплате цены Договора, указанной в п. 2.2 Договора, на другой способ или форму исполнения (оплата денежными средствами и/или любым иным образом) без письменного согласия Продавца не допускается. Стороны пришли к соглашению о допустимости частичного (постепенного) зачета встречных требований (по мере государственной регистрации ДДУ).

2.4. С даты государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и Здания и до момента полной оплаты Цены договора Земельный участок и Здания будут находиться в залоге (ипотеке) у Продавца в качестве обеспечения исполнения Покупателем обязанности по оплате товара (в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса РФ).

С целью возможности государственной регистрации ДДУ, подписанных между Продавцом (участником долевого строительства) и Покупателем (застройщиком) Стороны договорились досрочно прекратить указанный залог после подписания основного договора (договоров) участия в долевом строительстве, подав соответствующие заявления в регистрирующий орган (РОСРЕЕСТР) одновременно с заявлением о государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, подписанного между Продавцом и Покупателем.

2.5. Стороны договорились, что цена настоящего Договора включает в себя все налоги и сборы, которые должен уплатить Продавец при отчуждении Объектов.

2.6. Обязательство Покупателя по оплате Цены Договора возникает только при условии государственной регистрации права собственности Покупателя на Земельный участок и все Здания без обременений (ограничений), кроме прямо указанных в настоящем Договоре.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать право собственности на Объекты свободным от прав третьих лиц, за исключением краткосрочной аренды, которая подлежит прекращению к дате подписания акта приёма-передачи Объектов.

3.1.2. С момента заключения Договора не совершать никаких сделок и не предпринимать никаких действий, следствием которых может являться какое-либо обременение права собственности на Объекты.

3.1.3. Со своей стороны подготовить документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Покупателем обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

3.1.4. Письменно, в течение 5 (пяти) дней с момента, когда Продавцу станет известно о таких обстоятельствах, уведомлять Покупателя о любых обременениях Объектов, если таковые возникнут с момента заключения настоящего договора до момента государственной регистрации перехода прав собственности на Объекты от Продавца к Покупателю.

3.1.5. Не позднее пятнадцатого числа третьего месяца (при этом, первым месяцем будет считаться календарный месяц, следующий за месяцем, в котором состоялась государственная регистрация перехода права собственности на Здания и Земельный участок) со дня государственной регистрации перехода права собственности на Здания и Земельный участок (но в любом случае не позднее дня передачи по акту приемки-передачи земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003201:2295 Продавцом Покупателю во исполнение условия Договора №Б4 купли-продажи объектов недвижимости от 04 июля 2018 г.) передать Объекты по акту приема-передачи Покупателю свободными от прав третьих лиц, освобожденными от арендаторов и их имущества. В случае, если Продавец будет готов передать Объекты в указанном состоянии ранее срока, обозначенного выше, то он может известить об этом Покупателя в письменном виде в соответствии с процедурой и порядком, изложенными в п. 6.2. настоящего договора. Покупатель в этом случае обязан принять Объекты по акту приема-передачи в срок не позднее 5 (пяти) дней со дня получения такого извещения.

Одновременно передать Покупателю всю документацию, имеющуюся у Продавца и относящуюся к Объектам (кадастровые и технические паспорта, ведомости помещений и площадей, технические планы и иные документы).

3.1.6. На момент подписания Договора в полном объеме погасить существующие на указанный момент задолженности Продавца по оплате гражданско-правовых платежей, связанных с использованием и эксплуатацией Земельного участка и Зданий.

3.1.7. Продавец обязуется оказать максимально возможное содействие (организационное, документальное и любое иное) действиям Покупателя по переоформлению закрепленной за Продавцом электрической мощности на Покупателя с целью обеспечения электроснабжения на период строительства на Земельном участке (в размере свободной электрической мощности, имеющейся у Продавца), без дополнительной оплаты за подключение со стороны Покупателя, но с оплатой Покупателем потребляемых ресурсов согласно установленным тарифам энергоснабжающей организации. При этом, все затраты по прокладке временных сетей для обслуживания строительства лежат на Покупателе.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Оплатить Цену договора на условиях, установленных настоящим Договором, то есть со своей стороны выполнить обязанности, указанные в п. 2.3 Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объекты в сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.3. Со своей стороны подготовить документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с Продавцом обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю.

4. ОСНОВАНИЯ ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Настоящий Договор может быть расторгнут или изменен только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных настоящим Договором.

4.2. В случае если, несмотря на правила, установленные Договором, Продавец передаст Покупателю Земельный участок и (или) Здания (любое из Зданий) с ограничениями и обременениями, прямо не упомянутыми в настоящем Договоре, Покупатель вправе по своему выбору:

4.2.1. либо потребовать соразмерного уменьшения цены Объектов, установленной п. 2.1 настоящего Договора;

4.2.2. либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и, возвратив Земельный участок и Здания Продавцу (с учетом государственной регистрации права собственности Продавца на Объекты) с условием возврата уплаченных денежных средств (если таковые были уплачены Покупателем), потребовать возмещения причиненных убытков, а также потребовать от Продавца выплаты штрафа в размере 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.

Стороны договорились, что при применении последствий отказа Покупателя от настоящего договора Продавец обязуется возвратить Покупателю денежные средства, полученные за все объекты, которые являлись предметом настоящего договора, а Покупатель обязуется возвратить Продавцу все приобретенные Объекты в их первоначальном виде (если Объекты уже будут переданы Покупателю).

4.3. Договор будет считаться расторгнутым с момента получения Продавцом отказа Покупателя от Договора, которым будет считаться:

4.3.1. дата, указанная в уведомлении о вручении отказа от Договора, направленного по адресу места нахождения Продавца, указанному в Договоре;

4.3.2. дата отказа от получения уведомления Продавцом, если отказ от получения зафиксирован организацией почтовой связи;

4.3.3. дата, на которую отказ, направленный по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу места нахождения Продавца, не вручен в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя отказа.

В случае расторжения настоящего Договора в связи с отказом Покупателя от его исполнения по основаниям, предусмотренным настоящим Договором после государственной регистрации возникновения права собственности Покупателя на Земельный участок и Здания, Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого отказа от исполнения настоящего Договора подписать необходимые документы и совместно обратиться в регистрирующий орган с заявлениями о государственной регистрации права собственности Продавца на Земельный участок и Здания.

4.4. В случае нарушения Продавцом срока обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, Покупатель вправе потребовать от Продавца выплаты пени в размере 0,01 % Цены Договора, за каждый день просрочки.

4.5. В случае нарушения Покупателем срока обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок и Здания, Продавец вправе потребовать от Покупателя выплаты пени в размере 0,01 % от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.6. В случае нарушения Продавцом срока передачи Земельного участка и Зданий Покупатель вправе требовать от Продавца выплаты пени в размере 0,01% от общей Цены договора, установленной п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае уклонения Покупателя от обязанности по приему Объектов по акту приема-передачи в сроки, указанные в п. 3.1.5 настоящего Договора, Продавец вправе потребовать

от Покупателя выплаты пени в размере 0,01 % от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.7. Стороны договорились, что если подписанные Сторонами договоры участия в долевом строительстве (ДДУ) не будут зарегистрированы и, соответственно, Покупатель не сможет выполнить обязательства по оплате Цены договора (указанной в п. 2.1 Договора), наступают следующие последствия:

4.7.1. В случае, если по вине Покупателя в течение 7 (семи) месяцев с даты заключения настоящего договора или 3 (трех) месяцев с даты подачи на государственную регистрацию ДДУ (в зависимости от того, какое событие наступит позднее) имущественные права Продавца (дольщика, участника долевого строительства) по ДДУ, составляющим более половины (50%) от всех ДДУ, подписанным между Покупателем и Продавцом (и указанным в п. 2.3 Договора как единственно возможное надлежащее исполнение Покупателем обязательств по оплате части цены Договора, указанной в пп. 2.1 Договора) не перейдут к Продавцу (т.е. будут зарегистрированы Росреестром менее половины от всех подписанных Сторонами ДДУ), что не позволит Сторонам произвести зачет встречных требований по подписанным и незарегистрированным ДДУ в полном объеме, то Продавец вправе отказаться от всех подписанных, но незарегистрированных в указанный срок ДДУ и потребовать от Покупателя оплаты неоплаченной части Цены настоящего договора в денежной форме, а также выплаты неустойки (штрафа). Размер такого штрафа по каждому ДДУ, который был не зарегистрирован по вине Покупателя, указывается в Приложении №1 к настоящему Договору.

Во избежание сомнений, указанный штраф начисляется только по тем ДДУ, которые не были зарегистрированы и по которым не было произведено зачета встречных требований и от исполнения которых Продавец отказался (то есть на общую сумму задолженности, равную сумме долевых взносов по незарегистрированным по вине Покупателя ДДУ и расторгнутым по этому основанию Продавцом путем одностороннего отказа).

4.7.2. Если в указанный в п. 4.7.1 Договора срок будут зарегистрированы более половины от всех подписанных Сторонами ДДУ, то Продавец (дольщик) не вправе отказаться от таких ДДУ и Покупателю предоставляется еще 3 (три) месяца для государственной регистрации оставшихся незарегистрированными по вине Покупателя ДДУ.

4.7.3. В случае, если по вине Покупателя в течение 10 (десяти) месяцев с даты заключения настоящего договора или 6 (шести) месяцев с даты подачи на регистрацию ДДУ (в зависимости от того, какое событие наступит позднее) все подписанные между Сторонами ДДУ так и не будут зарегистрированы, что не позволит Сторонам произвести зачет встречных требований на всю указанную в пп. 2.1 Договора сумму, то Продавец вправе отказаться от тех ДДУ, которые не были зарегистрированы и потребовать от Покупателя оплаты неоплаченной части Цены настоящего договора в денежной форме, а также выплаты неустойки (штрафа). Размер штрафа определяется Приложением №1 к настоящему Договору.

4.7.4. Вина Покупателя для целей подпунктов 4.7.1 - 4.7.3 Договора означает, что отказ Росреестра в государственной регистрации ДДУ был получен в результате действий или бездействия любых должностных лиц/сотрудников/представителей Покупателя (как застройщика, что означает не только юридическое лицо – Покупателя по настоящему Договору, но и все иные аффилированные с Покупателем юридические лица), либо ДДУ не были поданы в Росреестр вследствие бездействия указанных лиц Покупателя. То есть причиной отсутствия зарегистрированных в согласованные Сторонами сроки ДДУ послужили обстоятельства, за которые отвечает Покупатель, в том числе уклонение от определенных действий, необходимых для целей государственной регистрации, отказ в предоставлении документов как в Росреестр, так и Продавцу (если последний заявляет о возможности ускорить или поспособствовать процедуре регистрации ДДУ); ошибки в

предоставленных документах (если эти ошибки вызваны действиями сотрудников Застройщика либо основаны на данных, которые предоставили сотрудники Застройщика) и т.д.

4.7.5. В случае, если подписанные Сторонами ДДУ не были зарегистрированы по обстоятельствам, за которые не отвечает Покупатель, например, действия или бездействие Продавца, его должностных лиц/сотрудников/представителей или третьих лиц, в том числе государственных органов и организаций (включая Росреестр), то ответственность Покупателя (в том числе указанные в пп. 4.7.1 - 4.7.3 Договора последствия) не наступает, а Стороны обязуются совершить действия, направленные на преодоление препятствий в государственной регистрации всех подписанных Сторонами ДДУ.

4.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по Договору обязательств, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (форс-мажор), включая наводнение, пожар, массовые беспорядки, запретительные меры (санкции), принимаемые иностранными государствами и Российской Федерацией, а также существенные изменения законодательства. Если указанные обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение полугода с момента возникновения, Стороны обязуются провести переговоры, направленные на достижение взаимоприемлемых условий прекращения действия настоящего Договора или изменения его условий.

5. ГАРАНТИИ (ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ)

5.1. Продавец гарантирует Покупателю, что:

5.1.1. Информация о Продавце и Объектах, изложенная в настоящем Договоре, является полной и достоверной.

5.1.2. Заключение и исполнение Продавцом настоящего Договора не противоречит уставу Продавца, обязательствам Продавца перед третьими лицами, судебным актам или положениям других обязательных для исполнения Продавцом документов, а также действующему законодательству РФ. Заключение настоящего Договора одобрено уполномоченным органом управления Продавца как крупная сделка (если такое одобрение необходимо в соответствии с требованиями действующего законодательства).

5.1.3. Настоящий Договор был надлежащим образом подписан лицом, имеющим полномочия на подписание такого договора от имени Продавца.

5.1.4. Продавец является единственным собственником Объектов, право собственности Продавца зарегистрировано в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.1.5. Покупатель подтверждает, что он на момент подписания настоящего Договора ознакомлен с документами, подтверждающими права собственности Продавца на Объекты, а также то, что все документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты, имеются в наличии и были предоставлены Покупателю.

5.1.6. Объекты не находятся в долгосрочной аренде (зарегистрированной или незарегистрированной) у третьих лиц, не находятся под залогом (зарегистрированным или незарегистрированным), не состоят под арестом и не являются объектами каких-либо обеспечительных мер, наложенных судебными органами, не являются предметом какого-либо соглашения, предусматривающего преимущественное право третьих лиц на их приобретение, получение в дар, передачу в управление, безвозмездное пользование.

5.1.7. Объекты имеют ограничения и обременения, только прямо предусмотренные настоящим Договором; о наличии каких-либо иных ограничений и обременений Продавцу не известно.

5.1.8. Объекты были приобретены Продавцом в соответствии с действовавшим на момент приобретения Объектов законодательством.

5.1.9. Продавец не имеет просроченной задолженности перед третьими лицами, связанной с приобретением Объектов Продавцом или с эксплуатацией Объектов, в том числе за пользование ресурсами и коммунальными услугами, предоставляемыми при эксплуатации Объектов.

5.1.10. Никакие третьи лица, за исключением Продавца, не владеют какой-либо частью Объектов, не имеют и не могут иметь каких-либо законных требований или прав в отношении Объектов, за исключением обременений, прямо упомянутых в настоящем договоре.

5.1.11. Продавцу не известно о ведении каких-либо процессов по изъятию Объектов или какой-либо части для государственных нужд или иных целей, по переносу полос отчуждения или какой-либо инфраструктуры, по отказу в доступе к Объектам или каких-либо иных действий, которые могут помешать, затруднить или иным образом негативно сказаться на использовании Объектов.

5.1.12. Не существует каких-либо договоров или соглашений между Продавцом или любым лицом, аффилированным с Продавцом, с одной стороны, и любым третьим лицом, с другой стороны, предметом которых являются обязательства Продавца, аналогичные обязательствам Продавца по настоящему Договору в отношении тех же Объектов.

5.1.13. Продавец заверяет Покупателя об отсутствии прав третьих лиц на Объекты, отсутствии неисполненных Продавцом обязательств, связанных с Объектами, отсутствии обстоятельств, свидетельствующих о признании в письменной форме Продавцом таких обязательств, результатом которых может быть истребование Объектов у Покупателя в судебном порядке.

5.1.14. Каждая из гарантий (заверений об обстоятельствах, имеющих значение для заключения Договора, его исполнения или прекращения), указанных в пунктах 5.1.1-5.1.13 Договора, равным образом распространяется на каждый из Объектов в отдельности и на все Объекты в совокупности и будет являться отдельной и независимой от других гарантий, и (если прямо не указано иного) не будет ограничена какими-либо другими гарантиями или положениями, изложенными в настоящем Договоре.

5.2. Покупатель гарантирует Продавцу что:

5.2.1. Покупатель является обществом, надлежащим образом учрежденным, законно существующим и имеющим действительный правовой статус по законодательству Российской Федерации.

5.2.2. Заключение настоящего Договора согласовано уполномоченным органом управления Покупателя как крупная сделка.

5.2.3. Настоящий Договор не требует одобрения каким-либо органом управления Покупателя, кроме Генерального директора (за исключением одобрения совершения крупной сделки, согласно п. 5.2.2 Договора).

5.2.4. Настоящий Договор был надлежащим образом подписан лицом, имеющим полномочия на подписание такого договора от имени Покупателя.

5.2.5. Денежные средства, которые Покупатель будет использовать в расчетах с Продавцом, имеют легальное происхождение.

5.2.6. Каждая из гарантий, указанных в пунктах 5.2.1-5.2.5 Договора, будет являться отдельной и независимой от других гарантий, и (если прямо не указано иного) не будет ограничена какими-либо другими гарантиями или положениями, изложенными в настоящем Договоре.

5.3. Стороны обязуются не совершать (допускать или разрешать) какие-либо действия, которые являлись бы нарушением каких-либо из гарантий или делали бы какие-либо из гарантий неверными или вводящими в заблуждение.

5.4. Если Стороне станет известно о каких-либо обстоятельствах, которые:

5.4.1. приведут или могут привести к нарушению каких-либо из гарантий;

5.4.2. приведут или могут привести к тому, что какие-либо из гарантий станут неверными или вводящими в заблуждение;

5.4.3. могли бы являться нарушением какой-либо гарантии, если бы о них было известно до даты заключения настоящего договора; или

5.4.4. могут, как того можно обоснованно ожидать, привести к существенным негативным последствиям для Объектов,

она незамедлительно обязана направить другой Стороне письменное уведомление о таких случаях, событиях или обстоятельствах с подробным их описанием, позволяющим другой Стороне точно оценить их влияние, и (если того потребует другая Сторона) приложить адекватные усилия к предотвращению или исправлению (если это возможно) нарушения гарантии в результате наступления таких случаев, событий или обстоятельств.

5.5. Стороны признают, что каждая из них заключила настоящий договор, полагаясь на действительность гарантий.

5.6. Сторона, нарушившая какую-либо из гарантий, обязуется перед другой Стороной (не ограничивая прав другой Стороны или каких-либо средств защиты прав, которые могут быть у нее в отношении нарушения гарантий или в отношении неверных или вводящих в заблуждение гарантий) возместить другой Стороне по ее требованию все документально подтвержденные и обоснованные убытки, причиненные ей фактом вышеуказанного нарушения.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Условия настоящего Договора имеют одинаковую обязательную силу для сторон и могут быть изменены или дополнены только по взаимному согласию с обязательным составлением письменного документа в виде дополнительного соглашения.

6.2. Все уведомления, упомянутые в тексте настоящего Договора, Стороны будут отправлять по адресу другой стороны, указанному в настоящем Договоре, и такая отправка будет считаться надлежащей, если только Сторона заблаговременно, в письменном виде не уведомила другую Сторону об изменении её адреса.

Любое уведомление может быть направлено одной Стороной другой Стороне любым из доступных данной Стороне способом:

- курьером под расписку получателя с указанием даты, времени приемки данного уведомления и его входящего номера;
- заказным письмом с уведомлением о вручении.
- направлением письма курьерской почтой с уведомлением о вручении и описью вложения.

6.3. Все споры между Сторонами, связанные с Договором, Стороны будут стараться разрешить путем переговоров. Стороны договорились о следующем досудебном порядке разрешения споров – срок ответа на претензию – 15 (пятнадцать) дней с момента её получения. В случае не достижения согласия споры передаются на разрешение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6.4. Вся переписка Сторон, предшествовавшая подписанию настоящего договора, касающаяся данного договора, признаётся утратившей силу с момента подписания настоящего договора и не подлежит применению при толковании договора или разрешении споров.

6.5. Настоящий договор составлен в 3 тождественных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один передаётся в регистрирующий орган, один передается и хранится у Продавца и один передается и хранится у Покупателя.

Приложение 1 – Расчет размера штрафа в случаях, предусмотренных пп. 4.7.1, 4.7.3 Договора.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

7.1. Покупатель - ООО «Специализированный застройщик «Ламбри»

Адрес: 199004, Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 22, лит. А, помещение 1-Н, кабинет 278

Телефон: +7(812)327-1233, факс +7(812)327-1239

Р/с №40702810715010001857 в филиале ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

К/с 30101810200000000704 в Северо-Западном ГУ Банка России г. Санкт-Петербурга,
БИК 044030704

7.2. Продавец - ОАО «Хлеб»

Адрес: 197110, Санкт-Петербург, Барочная ул., д.4а

ОГРН 1027806885930, ИНН 7813054492, КПП 781301001

Р/с 40702810432000003662 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», г.Санкт-Петербург

К/с 30101810900000000790, БИК 044030790

8. ПОДПИСИ СТОРОН

8.1. От Покупателя:

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Ламбри»



Д.Ю. Флёров

8.2. От Продавца:

Генеральный директор

ОАО «Хлеб»



И.А. Тюлькин

**Расчет размера штрафа в случаях,
предусмотренных пп. 4.7.1, 4.7.3 Договора.**

1. Апартаменты						
№ помещения	Этаж	Секция	Количество комнат	Стоимость ДДУ, руб. (стоимость помещения плюс стоимость доли в земельном участке)	Штраф, руб.	Всего (стоимость ДДУ и штраф), руб.
204	2	1	1	4 618 712,89	1 155 294,20	5 774 007,09
212	2-3	1	1	8 080 539,77	2 168 209,89	10 248 749,66
504	5	1	1	7 126 771,14	1 890 682,24	9 017 453,38
608	6	1	1	5 404 688,89	1 433 825,93	6 838 514,82
				25 230 712,69	6 648 012,26	31 878 724,95

2. ВП нежилое помещение				
Тип	Секция	Этаж	Общая площадь, кв.м	Всего (стоимость ДДУ (стоимость помещения плюс стоимость доли в земельном участке) и штраф), руб.
Офис 1.Б.6	1	1	81,2	8 355 848,34
ИТОГО:				8 355 848,34

3. Машино-места				
Наименование	Кол-во, шт.	Стоимость ДДУ (стоимость помещения плюс стоимость доли в земельном участке) за ед., руб.	Штраф за ед., руб.	Всего (стоимость ДДУ и штраф) руб.
Машино-место	2 (в механизированной этажерке) +	1 608 081,39	243 656,69	3 703 476,17
Мото-место	1	930 081,40	131 869,15	1 061 950,55
ИТОГО:				4 765 426,72

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Покупателя:

Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Ламбри»

Д.Ю. Флёров

От Продавца:

Генеральный директор ОАО «Хлеб»

И.А. Тюлькин





Прошито и пронумеровано 12 листов
Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Ламбри»

Д.Ю.Флёров

Генеральный директор
ОАО «Хлеб»

И.А.Тюлькин



	Фамилия	Подпись	Дата
Исполнитель			
Рук. исполнителя			
Правовое упр.	Иванов		
Упр. безопасности	Васильев		
Бухгалтерия	Петров		
БФЭ			