

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

г. Санкт-Петербург, шестнадцатое сентября две тысячи шестнадцатого года

**78 А Б 1418509**

**Мы, Гражданин Российской Федерации Ирзак Ефим Арнольдович**, 12.07.1959 года рождения, место рождения: гор. Витебск Белорусской ССР, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 номер 510661, выдан 11.03.2005 года 78 Отделом Милиции Центрального района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, улица Белинского, дом 3, квартира 6, СНИЛС: 013-199-040 23, именуемый в дальнейшем **«Продавец-1»**,

**Гражданин Российской Федерации Белинский Геннадий Иванович**, 26.03.1955 года рождения, место рождения: гор. Советск, Калининградской области, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 04 номер 797403, выдан 22.12.2003 года 45 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 4, квартира 240, СНИЛС: 039-694-558 15, именуемый в дальнейшем **«Продавец-2»**,

**Гражданин Российской Федерации Пименова Юлия Александровна**, 27.09.1981 года рождения, место рождения г. Ленинград, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 номер 231221, выдан 16.02.2004 года 75 Отделом Милиции Невского района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 39, корпус 1, квартира 124, СНИЛС: 067-229-970 95, именуемый в дальнейшем **«Продавец-3»**,

**вместе Продавец-1, Продавец-2, Продавец-3, именуемые далее по тексту «Продавцы», в единственном числе любой из них — «Продавец», с одной стороны, и**

**Закрытое акционерное общество «ПрофСервис»**, ИНН 7715390538, КПП 772601001, зарегистрированное 02.09.2003 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Северо-восточному административному округу г. Москвы за ОГРН 1037715068577, место нахождения: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16, корп. 1, именуемое далее по тексту **«Покупатель»**, в лице Янчука Геннадия Васильевича, 30.10.1957 года рождения, паспорт 40 07 151048, выдан ТП №9 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга 05.09.2007 года, код подразделения 780-009, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Энгельса пр., д. 15, кв. 73, действующего на основании Доверенности от 09.09.2016г., зарегистрированной в реестре за №5-1625, удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Лемеховой Арины Евгеньевны, с другой стороны и все вместе в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор купли-продажи объектов недвижимости (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

**1.1. По настоящему Договору Продавцы обязуются передать в собственность Покупателя принадлежащие им на праве общей долевой собственности следующие объекты недвижимости:**

№ п/п	Объект недвижимости Продавцов
1	<b>Земельный участок площадью 9 724 (девять тысяч семьсот двадцать четыре) кв.м., кадастровый номер 78:12:0006333:3408, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 1, именуемый далее по тексту «Участок-1».</b>
2	<b>Нежилой объект, общей площадью 1 850,5 кв. м., этажность – 1-3, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, кадастровый номер 78:12:0006333:3019, наименование – здание цеха производства инвентарно-бытовых помещений (далее – «Здание цеха производства инвентарно-бытовых помещений»).</b>
3	<b>Нежилой объект, общей площадью 450,5 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Ф, кадастровый номер 78:12:0006333:3020, наименование – столярные мастерские (далее – «Столярные мастерские»).</b>
4	<b>Земельный участок площадью 1 378 (одна тысяча триста семьдесят восемь) кв.м., кадастровый номер 78:12:0006333:3409, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 2, именуемый далее по тексту «Участок-2».</b>



5	<b>Земельный участок</b> площадью 222 (двести двадцать два) кв.м., кадастровый номер <b>78:12:0006333:3411</b> , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 3, именуемый далее по тексту « <b>Участок-3</b> ».
6	<b>Земельный участок</b> площадью 14 984 (четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят четыре) кв.м., кадастровый номер <b>78:12:0006333:3407</b> , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. А, участок 1, именуемый далее по тексту « <b>Участок-4</b> ».
7	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 674,6 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит.Р, кадастровый номер <b>78:12:0006333:3021</b> , наименование – здание лесопильного цеха (далее – « <b>Здание лесопильного цеха</b> »).
8	<b>Земельный участок</b> площадью 16 510 (шестнадцать тысяч пятьсот десять) кв.м., кадастровый номер <b>78:12:0006333:3410</b> , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. А, участок 2, именуемый далее по тексту « <b>Участок-5</b> ». <i>Существующие ограничения (обременения) права: Охранная зона кабельных линий электропередач площадью 186 кв.м., Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 141 кв.м.</i>
9	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 3 126,7 кв. м., этажность – 2, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. А, кадастровый номер <b>78:12:0006333:3053</b> , наименование – склад (далее – « <b>Склад-1</b> »).
10	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 1 443,9 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. Б, кадастровый номер <b>78:12:0006333:3054</b> , наименование – склад (далее – « <b>Склад-2</b> »).
11	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 580,4 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. В, кадастровый номер <b>78:12:0006333:3055</b> , наименование – склад (далее – « <b>Склад-3</b> »).
12	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 114,8 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. Н, кадастровый номер <b>78:12:0006333:3059</b> , наименование – гараж (далее – « <b>Гараж</b> »).

(далее совместно именуются – «**Объекты недвижимости**»), а Покупатель обязуется принять Объекты недвижимости и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. Объекты недвижимости принадлежат Продавцам на праве общей долевой собственности, при этом права собственности возникли на основании Договоров и актов, заключенных/составленных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

№ п/п	Объект недвижимости Продавцов
1	<p>Право общей долевой собственности Продавцов на <b>Участок-1</b> возникло у:</p> <p>Продавец-1: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 10.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-361/4.</p> <p>Продавец-2: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 10.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-361/2.</p> <p>Продавец-3: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу</p>















	сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-366/2. Продавец-3: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 10.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-366/3.
12	Право общей долевой собственности Продавцов на <b>Гараж</b> возникло у: Продавец-1: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 10.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-368/4. Продавец-2: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 10.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-368/2. Продавец-3: на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 25.11.2015, в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 10.12.2015 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2015 года сделана запись регистрации № 78-78/040-78/077/034/2015-368/3.

Участок-1, Участок-2, Участок-3, Участок-4, Участок-5 (далее совместно - **Земельные участки**), Здание лесопильного цеха, Здание цеха производства инвентарно-бытовых помещений, Столярные мастерские, Склад-1, Склад-2, Склад-3, Гараж (далее совместно - **Нежилые объекты**) принадлежат Продавцу на праве общей долевой собственности в следующих долях:

- Продавцу 1 принадлежит **4/10 доли в праве общей долевой собственности на каждый из указанных объектов;**
- Продавцу 2 принадлежит **3/10 доли в праве общей долевой собственности на каждый из указанных объектов;**
- Продавцу 3 принадлежит **3/10 доли в праве общей долевой собственности на каждый из указанных объектов.**

На момент заключения настоящего Договора в отношении Объектов недвижимости заключены договоры краткосрочной аренды, действие которых будет прекращено в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты заключения настоящего Договора

Продавцы гарантируют Покупателю следующее:

- Объекты недвижимости не отчуждены, не заложены, не являются предметом исковых и иных требований, иным образом не обременены правами третьих лиц, за исключением тех, которые указаны в настоящем Договоре.
- Отсутствуют какие-либо основания для прекращения права собственности Продавцов на Объекты недвижимости, в частности основания для предъявления третьими лицами в отношении указанных объектов требований, предусмотренных ст.ст. 168 и (или) 302 ГК РФ, основания для признания настоящего Договора недействительным.

## 2. Цена и порядок расчетов.

**2.1.** Общая цена **Объектов недвижимости** составляет **1 365 000 000 (Один миллиард триста шестьдесят пять миллионов) рублей**, НДС не облагается, и складывается из стоимости всех объектов недвижимости:

Стоимость Участка-1 – 300 000 000 (Триста миллионов) рублей

Стоимость Участка-2 – 40 000 000 (Сорок миллионов) рублей

Стоимость Участка-3 – 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей

Стоимость Участка-4 – 480 000 000 (Четыреста восемьдесят миллионов) рублей

Стоимость Участка-5 - 536 000 000 (Пятьсот тридцать шесть миллионов) рублей

Стоимость Здания лесопильного цеха – 450 000 (Четыреста пятьдесят тысяч) рублей



Стоимость Здания цеха производства инвентарно-бытовых помещений—1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей

Стоимость Столярных мастерских—250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей

Стоимость Склада-1 —2 000 000 (Два миллиона) рублей

Стоимость Склада-2 —500 000 (Пятьсот тысяч) рублей

Стоимость Склада-3 —250 000 (Двести пятьдесят тысяч) рублей

Стоимость Гаража—50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей

**2.2. Покупатель выплачивает денежную сумму в размере, указанном в п. 2.1 настоящего Договора, в следующем порядке:**

2.2.1. Уплата денежной суммы в размере **600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей** (первый платеж) производится в соответствии с Соглашением об использовании аккредитивной формы расчетов, заключенным Сторонами (далее – «Соглашение»). Соглашение является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

2.2.2. Уплата денежной суммы в размере **765 000 000 (Семьсот шестьдесят пять миллионов) рублей** (второй платеж) производится **не позднее 01 сентября 2017 года.**

**2.3. Уплата денежных средств, указанных в п. 2.2.1 и п. 2.2.2 настоящего Договора, осуществляется пропорционально размеру доли каждого Продавца в праве общей долевой собственности на Объекты недвижимости, а именно:**

2.3.1. В соответствии с условиями настоящего Договора уплате Продавцу-1 подлежит сумма в размере 546 000 000 (Пятьсот сорок шесть миллионов) рублей (из них: первый платеж—240 000 000 (Двести сорок миллионов) рублей, второй платеж —306 000 000 (Триста шесть миллионов) рублей)

2.3.2. В соответствии с условиями настоящего Договора уплате Продавцу-2 подлежит сумма в размере 409 500 000 (Четыреста девять миллионов пятьсот тысяч) рублей (из них: первый платеж—180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей, второй платеж —229 500 000 (Двести двадцать девять миллионов пятьсот тысяч) рублей)

2.3.3. В соответствии с условиями настоящего Договора уплате Продавцу-3 подлежит сумма в размере 409 500 000 (Четыреста девять миллионов пятьсот тысяч) рублей (из них: первый платеж - 180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей, второй платеж - 229 500 000 (Двести двадцать девять миллионов пятьсот тысяч) рублей).

**2.4. В качестве обеспечения исполнения обязательства по оплате второго платежа, предусмотренного п. 2.2.2 и п.2.3. настоящего Договора, Покупатель предоставляет Продавцам гарантии ПАО Банк «ФК Открытие», по форме, изложенной в Приложении № 2 к настоящему Договору, а именно:**

Покупатель предоставляет Продавцу-1 банковскую гарантию на сумму 306 000 000 (Триста шесть миллионов) рублей, со сроком действия с 06 сентября 2017г. по 20 сентября 2017г.

Покупатель предоставляет Продавцу-2 банковскую гарантию на сумму 229 500 000 (Двести двадцать девять миллионов пятьсот тысяч) рублей, со сроком действия с 06 сентября 2017г. по 20 сентября 2017г.

Покупатель предоставляет Продавцу-3 банковскую гарантию на сумму 229 500 000 (Двести двадцать девять миллионов пятьсот тысяч) рублей, со сроком действия с 06 сентября 2017г. по 20 сентября 2017г.

Банковские гарантии должны соответствовать требованиям, предусмотренным ст.368 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Покупатель предоставляет Продавцам указанные гарантии в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора при совместной подаче в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявления и документов для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объекты недвижимости.

### **3. Переход права собственности и передача имущества**

**3.1. Право собственности на Объекты недвижимости переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.**

**3.2. Стороны пришли к соглашению, что до момента полной оплаты Объекты недвижимости НЕ будут находиться в залоге у Продавцов, при государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю государственная регистрация залога (ипотеки) Объектов недвижимости в силу закона в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ НЕ осуществляется.**

**3.3. Передача Объектов недвижимости Покупателю осуществляется по Акту приема-передачи в течение 3(Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю.**



В Акте приема-передачи Сторонами фиксируются технические характеристики и параметр **Объектов недвижимости**, а также перечень сопутствующей технической документации, которая передается Покупателю. Бремя составления Акта лежит на Продавцах.

3.4. Стороны согласовали, что не позднее указанного в п.3.3. настоящего Договора дня подписания Акта приема-передачи между ними будет заключен Договор аренды в отношении следующих Объектов недвижимости:

1	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 674,6 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит.Р, кадастровый номер 78:12:0006333:3021, наименование – здание лесопильного цеха (далее – « <b>Здание лесопильного цеха</b> »).
2	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 1 850,5 кв. м., этажность – 1-3, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, кадастровый номер 78:12:0006333:3019, наименование – здание цеха производства инвентарно-бытовых помещений (далее – « <b>Здание цеха производства инвентарно-бытовых помещений</b> »).
3	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 450,5 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Ф, кадастровый номер 78:12:0006333:3020, наименование – столярные мастерские (далее – « <b>Столярные мастерские</b> »).
4	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 3 126,7 кв. м., этажность – 2, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. А, кадастровый номер 78:12:0006333:3053, наименование – склад (далее – « <b>Склад-1</b> »).
5	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 1 443,9 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. Б, кадастровый номер 78:12:0006333:3054, наименование – склад (далее – « <b>Склад-2</b> »).
6	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 580,4 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. В, кадастровый номер 78:12:0006333:3055, наименование – склад (далее – « <b>Склад-3</b> »).
7	<b>Нежилой объект</b> , общей площадью 114,8 кв. м., этажность – 1, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. Н, кадастровый номер 78:12:0006333:3059, наименование – гараж (далее – « <b>Гараж</b> »).
8	<b>Земельный участок площадью 9 724</b> (девять тысяч семьсот двадцать четыре) кв.м., кадастровый номер 78:12:0006333:3408, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 1, именуемый далее по тексту « <b>Участок-1</b> ».
9	<b>Земельный участок площадью 14 984</b> (четырнадцать тысяч девятьсот восемьдесят четыре) кв.м., кадастровый номер 78:12:0006333:3407, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. А, участок 1, именуемый далее по тексту « <b>Участок-4</b> ».
10	<b>Земельный участок площадью 16 510</b> (шестнадцать тысяч пятьсот десять) кв.м., кадастровый номер 78:12:0006333:3410, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Дальневосточный пр., дом 15, лит. А, участок 2, именуемый далее по тексту « <b>Участок-5</b> ». <i>Существующие ограничения (обременения) права: Охранная зона кабельных линий электропередач площадью 186 кв.м., Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 141 кв.м.</i>

Договор аренды между Покупателем (Арендодатель) и Продавцами (Арендаторы) будет заключен на следующих условиях:

- Срок действия договора аренды – 3 (Три) месяца с даты регистрации права собственности Покупателя на указанные Нежилые объекты
- Размер арендной платы – 540 000 (Пятьсот сорок тысяч) рублей без НДС, за весь период аренды
- Срок передачи Продавцам в возмездное владение и пользование (аренду) Объектов недвижимости – в день заключения договора аренды.

В период аренды риск случайной гибели и/или повреждения объектов недвижимости, а также все иные риски и обязанности связанные с владением и использованием Нежилыми объектами лежат на Продавцах. В случае повреждения либо уничтожения Нежилых объектов, либо наступления каких-либо



иных негативных последствий, связанных с ненадлежащим состоянием/содержанием Нежилых объектов в указанный период, Продавцы обязаны компенсировать Покупателю убытки. В случае наложения на Покупателя штрафных санкций, по любым вопросам, связанным с Нежилыми объектами в период до передачи Нежилых объектов Покупателю Продавцы обязаны компенсировать Покупателю суммы штрафов и иных убытков в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Покупателя. По указанным обязательствам Продавцы несут солидарную ответственность.

В период аренды за Покупателем остается право неограниченного доступа на Объекты недвижимости, Покупатель и привлеченные им подрядные организации вправе осуществлять все необходимые Покупателю обследования, изменения Объектов недвижимости (включая право на проведение любых видов инженерных изысканий).

#### 4. Права и обязанности Сторон

##### 4.1. Продавцы обязаны:

4.1.1. Передать Покупателю **Объекты недвижимости** в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.2. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи **Объектов недвижимости** передать Покупателю все разрешения и техническую и иную документацию, относящуюся к **Объектам недвижимости**.

4.1.3. Продавцы не вправе после заключения (подписания) настоящего Договора, совершать в отношении **Объектов недвижимости** сделки по их отчуждению, сдаче в аренду, залогу и/или иные сделки и действия, влекущие уменьшение стоимости **Объектов недвижимости**, их повреждение, изменение целостности, возникновение притязаний со стороны третьих лиц.

##### 4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Оплатить цену **Объектов недвижимости** в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Покупатель несет расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на **Объекты недвижимости**.

4.2.3. С момента подписания Акта приема-передачи Объектов недвижимости, указанного в п.3.3. настоящего Договора (за исключением периода аренды в рамках п.3.4. настоящего Договора) в полном объеме компенсировать документально подтвержденные расходы по электроснабжению, теплоснабжению, водоснабжению, водоотведению канализационных вод, водоотведению ливневой канализации, расходы по слаботочным системам по договорам, заключенным с организациями-поставщиками ресурсов в отношении **Объектов недвижимости** до момента их перезаключения на Покупателя либо расторжения, на основании счетов Продавцов в течение 5 дней с момента получения соответствующего счета с приложением документов, подтверждающих необходимость оплаты (договоры, счета организаций-поставщиков ресурсов, документы подтверждающие произведенную оплату по указанным договорам).

##### 4.3. Стороны обязаны:

4.3.1. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня подписания настоящего Договора, но не ранее предоставления Покупателем Продавцам банковских гарантий, указанных в п. 2.4 настоящего Договора, совместно подать в государственный орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявления и документы, необходимые и достаточные для государственной регистрации перехода прав собственности на **Объекты недвижимости** в соответствии с условиями настоящего Договора.

Подача документов будет осуществляться через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Санкт-Петербурге (МФЦ) в рабочий день, следующий за получением Продавцами уведомления от Покупателя о готовности к передаче банковских гарантий (в соответствии с п.2.4. настоящего Договора) и к подаче документов на регистрацию права собственности Продавца на Объекты недвижимости. Указанное уведомление будет направлено Продавцам на адрес электронной почты, указанный в ст.9 настоящего Договора, и содержать информацию об адресе МФЦ и времени подачи документов.

Банковские гарантии, указанные в п.2.4. настоящего Договора, будут переданы лично в руки каждому из Продавцов (либо представителю Продавцов, права которого подтверждены доверенностью, составленной в нотариальной форме) в МФЦ до подачи документов на регистрацию права собственности Покупателя на объекты недвижимости.

4.3.2. В случае приостановления Росреестром государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект/Объекты недвижимости Продавцы обязаны устранить замечания, своими силами и за свой счет в течение срока, указанного в соответствующем уведомлении о приостановлении



государственной регистрации, если устранение замечаний зависит от Продавцов и/или замечания касаются документов в отношении Объектов недвижимости; Покупатель обязан устранить замечания, своими силами и за свой счет в течение срока, указанного в соответствующем уведомлении о приостановлении государственной регистрации, если замечания касаются документов Покупателя.

4.3.3. К любым документам и информации, полученным в связи с настоящим Договором (далее «Информация»), как к строго конфиденциальной Информации и использовать Информацию исключительно для целей настоящего Договора, получения любых связанных с этим одобрений третьих лиц и/или осуществления своих прав по настоящему Договору иным способом.

## 5. Заверения и гарантии Сторон

5.1. Заверения и гарантии Сторон, изложенные в настоящем разделе, представляют собой условия существенные для Сторон, на наличие (действительность) которых Стороны полагаются и рассчитывают при заключении настоящего Договора.

5.2. Продавцы подтверждают и гарантируют, что:

5.2.1. Продавцы обладают полной правоспособностью и дееспособностью.

5.2.2. Продавцом-1 получено нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение долей в праве общей долевой собственности на Объекты недвижимости в пользу Покупателя на условиях по усмотрению Продавца-1.

Продавцом-2 получено нотариально удостоверенное согласие супруга на отчуждение долей в праве общей долевой собственности на Объекты недвижимости в пользу Покупателя на условиях по усмотрению Продавца-2.

Продавец-3 заявляет, что на момент заключения настоящего Договора в браке не состоит, что подтверждается нотариально удостоверенным заявлением.

5.2.3. Информация о Продавцах Земельных участков, изложенная в настоящем договоре, является достоверной.

5.2.4. Заключение и выполнение Продавцами настоящего договора не противоречит каким-либо положениям законодательства Российской Федерации и не нарушает их.

5.2.5. Продавцы являются полноправными и законными собственниками Объектов недвижимости.

5.2.6. Объекты недвижимости не имеют каких-либо недостатков, известных Продавцам и Покупателю, в результате проявления которых может произойти их утрата, порча или повреждение.

5.2.7. На момент заключения настоящего договора Объекты недвижимости не находятся в споре, в том числе в споре о границах Земельных участков, и не состоят под арестом.

5.2.8. В отношении Объектов недвижимости отсутствуют претензии государственных и/или муниципальных органов, а также иных третьих лиц.

5.2.9. Состояние Земельных участков соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, санитарным и экологическим нормам и правилам.

5.2.10. На момент заключения настоящего договора Объекты недвижимости не имеют никаких обременений, помимо указанных в настоящем договоре, в том числе на Земельных участках отсутствуют объекты, принадлежащие третьим лицам.

5.2.11. Продавцы до заключения настоящего договора не совершали и обязуются с момента его заключения не совершать никаких сделок и никаких действий, влекущих переход права собственности на Объекты недвижимости к третьим лицам или возникновение у третьих лиц иных прав в отношении Объектов недвижимости, либо следствием которых может явиться какое-либо ограничение (обременение) права собственности на Объекты недвижимости.

5.2.12. Документы, предоставленные Продавцами в отношении Объектов недвижимости, являются достоверными, то есть выполненными соответствующими организациями/учреждениями, поименованными в указанных документах.

5.2.13. Продавцы гарантируют Покупателю, что они не инициировали издание органами исполнительной и законодательной власти соответствующих нормативных правовых актов, ненормативных актов, приказов, распоряжений, иных видов волеизъявлений, направленных на установление ограничений и обременений Объектов недвижимости, а также гарантируют, что о подготовке соответствующих актов им ничего не известно.

5.3. Покупатель гарантирует Продавцам, что:

5.3.1. Покупатель является Закрытым акционерным обществом «ПрофСервис» (далее – ЗАО «ПрофСервис»), созданным и зарегистрированным в качестве юридического лица указанной организационно-правовой формы в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Покупатель получил все предусмотренные действующим российским законодательством разрешения,



одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения настоящего договора Покупателем.

5.3.2. На момент подписания настоящего договора уполномоченными органами управления ЗАО «ПрофСервис», его акционерами, а также органами государственной власти Российской Федерации не принималось решения о ликвидации или реорганизации или о приостановлении деятельности ЗАО «ПрофСервис».

78 А Б 1418514

5.3.3. Настоящий договор со стороны Покупателя подписан лицом, имеющим право действовать от его имени, и является законным и обязательным для исполнения Покупателем, исполнение которого может быть истребовано от Покупателя в принудительном порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.4. Стороны гарантируют друг другу, что:

5.4.1. Предмет и условия (содержание) настоящего Договора полностью понятны Сторонам и заменяют собой все предшествующие письменные и/или устные договоренности Сторон в отношении предмета и условий (содержания) настоящего Договора;

5.4.2. Заключают настоящий Договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне не выгодных для себя условиях;

5.4.3. Условия настоящего Договора не являются для Сторон кабальными.

5.4.4. Вся информация, указанная в настоящем Договоре, включая приложения к нему, является достоверной и полной, и Сторонам неизвестно о каких-либо существенных фактах или обстоятельствах, которые могли бы повлиять на принятие Сторонами решения о заключении настоящего Договора

5.4.5. На момент заключения настоящего Договора Продавцы передали Покупателю копии: нотариально удостоверенных согласий супругов Продавцов 1, 2 на совершение настоящего Договора, и нотариально удостоверенное заявление о том, что Продавец-3 в браке не состоят;

5.4.6. На момент заключения настоящего Договора Покупатель передал Продавцу-1 подлинный экземпляр решения соответствующего органа управления о совершении настоящей сделки, Продавцу-2 и Продавцу-3 – нотариально удостоверенные копии указанного решения.

## 6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны пришли к соглашению, что уплата неустойки и возмещение убытков в случае ненадлежащего исполнения обязательства Стороной по настоящему Договору или в случае неисполнения обязательства по Договору, не освобождают Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательства в натуре.

6.2. Сторона, которая при заключении настоящего договора либо до или после его заключения дала другой Стороне недостоверные гарантии, имеющие значение для заключения настоящего договора, его исполнения или прекращения, обязана уплатить другой Стороне по ее требованию штраф в размере 10% (десять процентов) от общей цены Объектов недвижимости, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

6.3. За нарушение Стороной более чем на 3 (Три) рабочих дня указанного в п.4.3.1. настоящего Договора срока обращения в Росреестр/МФЦ с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости к Покупателю, нарушившая Сторона вправе потребовать от нарушившей Стороны/каждой из нарушивших Сторон уплаты пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от общей цены Объектов недвижимости, указанной в п. 2.1 настоящего договора, за каждый календарный день просрочки.

6.4. Сторона, не устранившая замечания Росреестра, приведшие к приостановке государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект/Объекты недвижимости (все либо отдельные из них), в срок, указанный в уведомлении Росреестра о приостановлении государственной регистрации, обязана уплатить другой Стороне штраф в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.

С момента вынесения Росреестром решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на Объект/Объекты недвижимости, Стороны обязаны, устранив основания такого отказа, подать повторно документы для регистрации права собственности Покупателя на Объекты недвижимости. При уклонении одной из Сторон от повторного обращения в Росреестр/МФЦ, другая Сторона вправе потребовать от нее уплаты пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от общей цены Объектов недвижимости, указанной в п.2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки. При этом Стороны согласовали срок повторной подачи документов – не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты, указанной в решении об отказе в государственной регистрации. В случае, если в указанный срок документы не были повторно представлены в Росреестр/МФЦ, к виновной Стороне/каждой из виновных Сторон применяется штраф в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей 00 копеек.



**6.5.** Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

**6.6.** Продавцы вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

**6.6.1.** В случае нарушения Покупателем, при отсутствии вины в этом Продавцов, срока, указанного п. 4.3.1 настоящего Договора;

**6.6.2.** В случае нарушения Покупателем, при отсутствии в этом вины Продавцом, срока, указанного п. 2.4 настоящего Договора.

В указанных случаях настоящий Договор считается прекратившимся по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента направления Продавцами соответствующего уведомления Покупателю, при условии если причина отказа от Договора в указанный срок не устранена.

**6.7.** Покупатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае выявления нарушения заверений и гарантий Продавца.

**6.8.** Уведомление соответствующей Стороной о её одностороннем внесудебном отказе от исполнения настоящего Договора, а также любые иные уведомления Сторон, должны быть направлено другой Стороной с соблюдением следующего порядка:

Письменные сообщения Стороны по настоящему договору должны вручаться другой Стороне лично под расписку либо направляться другой Стороне посредством почтового отправления Почтой России с описью вложения, в которой отправляемое сообщение должно быть описано способом, позволяющим однозначно понять его содержание (обязательна ссылка на Фамилию и инициалы Продавца, полное наименование и Основной государственный регистрационный номер юридического лица - Покупателя, на наименование и реквизиты настоящего договора, краткое содержание сообщения или краткое описание ситуации, ссылка на соответствующие пункты настоящего договора), а также с обязательным дублированием на электронную почту, указанную в разделе 9 настоящего договора. Письменные сообщения считаются полученными Сторонами согласно времени, указанному в уведомлении о доставке, но не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты отправки. Датой отправления Стороной в соответствии с настоящим договором письменного сообщения другой Стороне является дата, проставленная в описи вложения календарным штампом организации почтовой связи.

**6.9.** Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной ими друг от друга или ставшей известной им в ходе исполнения обязательств по настоящему договору, не открывать и не разглашать в общем или в частности названную информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны. Требования настоящего договора о конфиденциальности не распространяются на случаи раскрытия информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны несут ответственность за разглашение конфиденциальной информации. Сторона, допустившая разглашение конфиденциальной информации, обязана возместить другой Стороне причиненные такими действиями/бездействиями убытки.

**6.10.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются, в том числе: запретительные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и/или другие стихийные бедствия, создавшие невозможность надлежащего исполнения соответствующей стороной своих обязательств по настоящему Договору.

**6.11.** В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона обязана в течение 10-ти (десяти) календарных дней уведомить об этом другую Сторону.

## **7. Порядок разрешения споров**

**7.1.** Любые споры, разногласия или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, его интерпретацией, исполнением, расторжением или недействительностью, разрешаются путем переговоров между Сторонами.

**7.2.** Если Стороны не смогли разрешить любой такой спор, разногласие или претензию путем переговоров в течение 30 календарных дней с момента направления письменной претензии одной Стороной другой Стороне, то такой спор, разногласие или претензия подлежат разрешению в судебном порядке.



## 8. Заключительные положения

8.1. Договор, изменения и дополнения к нему, действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон, вступают в силу с момента их подписания всеми Сторонами, и действуют до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Расходы по удостоверению настоящего договора несет Покупатель.

8.3. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится в деле нотариуса Кузьменко Е. В., четыре других выдаются участникам сделки.

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Перечень приложений к Договору:

Приложение № 1 – Соглашение об использовании аккредитивной формы расчетов.

Приложение № 2 – Форма банковской гарантии

## 9. Банковские реквизиты Сторон

### Продавец-1:

Ирзак Ефим Арнольдович 12.07.1959 года рождения
адрес электронной почты: secretary@bsp.spb.ru
Счет № 40817810819000901382 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030790 ИНН 7831000027 КПП 783501001
ИНН 782580025095
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № 013-199-040 23

### Продавец-2:

Белинский Геннадий Иванович 26.03.1955 года рождения
адрес электронной почты: secretary@bsp.spb.ru
Счет № 40817810519000725211 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030790 ИНН 7831000027 КПП 783501001
ИЧН 781109935766
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № 039-694-558 15

### Продавец-3:

Пименова Юлия Александровна 27.09.1981 года рождения
адрес электронной почты: upimenova@list.ru
Счет № 40817810919000723907 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030790 ИНН 7831000027 КПП 783501001
ИНН 781116740430
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № 067-229-970 95

### Покупатель:

Закрытое акционерное общество «ПрофСервис»  
Местонахождение: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16, стр.1  
ИНН 7715390538 КПП 772601001  
р/счет 40702810601700003290 в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", г Москва  
БИК 044525985, к/с 30101810300000000985

### Продавец-1

*Ирзак Ефим Арнольдович*

### Продавец-2

*Белинский Геннадий Иванович*

### Продавец-3

*Пименова Юлия Александровна*

### Покупатель

*Ирзак Геннадий Васильевич*





Санкт-Петербург, шестнадцатое сентября две тысячи шестнадцатого года, настоящий договор удостоверен мной, Кузьменко Екатериной Вадимовной нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга.

Договор подписан сторонами в моем присутствии, личность сторон установлена, их дееспособность, а также принадлежность отчуждаемых объектов недвижимости Продавцам: Ирзаку Ефиму Арнольдовичу, Белинскому Геннадию Ивановичу, Пименовой Юлии Александровне, проверены.

Переход права по настоящему договору подлежит регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

Правоспособность Закрытого акционерного общества «ПрофСервис» и полномочия его представителя проверены.

Зарегистрировано в реестре за N

Взыскано по тарифу 23 000 рублей

НОТАРИУС





**СОГЛАШЕНИЕ № 1  
ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ АККРЕДИТИВНОЙ ФОРМЫ РАСЧЕТОВ**

г. Санкт-Петербург

«16» сентября 2016 года

**Гражданин Российской Федерации Ирзак Ефим Арнольдович**, 12.07.1959 года рождения, место рождения: гор. Витебск Белорусской ССР, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 номер 510661, выдан 11.03.2005 года 78 Отделом Милиции Центрального района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, улица Белинского, дом 3, квартира 6, СНИЛС: 013-199-040 23, именуемый в дальнейшем **«Продавец-1»**,

**Гражданин Российской Федерации Белинский Геннадий Иванович**, 26.03.1955 года рождения, место рождения: гор. Советск, Калининградской области, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 04 номер 797403, выдан 22.12.2003 года 45 Отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 4, квартира 240, СНИЛС: 039-694-558 15, именуемый в дальнейшем **«Продавец-2»**,

**Гражданин Российской Федерации Пименова Юлия Александровна**, 27.09.1981 года рождения, место рождения г. Ленинград, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 номер 231221, выдан 16.02.2004 года 75 Отделом Милиции Невского района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 39, корпус 1, квартира 124, СНИЛС: 067-229-970 95, именуемый в дальнейшем **«Продавец-3»**,

**вместе Продавец-1, Продавец-2, Продавец-3, именуемые далее по тексту «Продавцы», в единственном числе любой из них — «Продавец», с одной стороны, и**

**Закрытое акционерное общество «ПрофСервис»**, ИНН 7715390538, КПП 772601001, зарегистрированное 02.09.2003 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 15 по Северо-восточному административному округу г. Москвы за ОГРН 1037715068577, место нахождения: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16, корп. 1, именуемое далее по тексту **«Покупатель»**, в лице Янчука Геннадия Васильевича, 30.10.1957 года рождения, паспорт 40 07 161048, выдан ТП №9 отдела УФМС России по Санкт-Петербург и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт-Петербурга 05.09.2007 года, код подразделения 780-009, зарегистрированного по месту жительства по адресу: г. Санкт-Петербург, Энгельса пр., д. 15, кв. 73, действующего на основании Доверенности от 09.09.2016г., зарегистрированной в реестре за №5-1625, удостоверенной Рыжовым Константином Борисовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Лемеховой Арины Евгеньевны, с другой стороны  
все вместе в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, на основании заключенного между Сторонами Договора купли-продажи объектов недвижимости от «16» сентября 2016 г.,

заключили настоящее Соглашение об использовании аккредитивной формы расчетов (далее — **«Соглашение»**), о нижеследующем:

1. В день подписания Договора купли-продажи объектов недвижимости Покупатель открывает в пользу Продавцов покрытые безакцептные безотзывные документарные аккредитивы в российских рублях на общую сумму **600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей 00 копеек**, в Банке ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (далее по тексту — «Банк»), а именно:

1.1. аккредитив в пользу Продавца-1 на сумму 240 000 000 (Двести сорок миллионов) рублей (далее — аккредитив №1)

1.2. аккредитив в пользу Продавца-2 на сумму 180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей (далее — аккредитив №2)

1.3. аккредитив в пользу Продавца-1 на сумму 180 000 000 (Сто восемьдесят миллионов) рублей (далее — аккредитив №3).

Указанные суммы рассчитаны пропорционально долям Продавцов в праве общей долевой собственности на Объекты недвижимости.



Все аккредитивы открываются на следующих условиях:

- Вид аккредитива – покрытый, безотзывный;
- Срок действия аккредитива – 90 календарных дней со дня его открытия;
- Наименование Банка-эмитента – ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Наименование Исполняющего Банка – ПАО «Банк «Санкт-Петербург»;
- Срок предоставления документов в Исполняющий Банк – в течение срока действия аккредитива;
- Условия оплаты – без акцепта;
- Способ извещения Получателя платежа об открытии аккредитива – письменное уведомление Исполняющего банка;

- Получатель платежа:  
по аккредитиву № 1 – Продавец-1,  
по аккредитиву № 2 – Продавец-2,  
по аккредитиву № 3 – Продавец-3;

- Исполнение (раскрытие) аккредитивов производится Исполняющим банком путем перечисления денежных средств на счета Получателей платежей:

по аккредитиву № 1: т/сч № 40817810819000901382 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790;

по аккредитиву № 2: т/сч № 40817810519000725211 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790;

по аккредитиву № 3: т/сч № 40817810919000723907 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/сч 30101810900000000790, БИК 044030790.

2. В подтверждение открытия аккредитива Покупатели предоставляют Продавцам копии документов выданных Банком и подтверждающие открытие аккредитивов на условиях, предусмотренных настоящим Договором

3. Расчеты по аккредитивам осуществляются в следующем порядке: платеж в размере суммы аккредитива перечисляется Исполняющим банком, после получения от каждого из Продавцов одновременно всех 12 (Двенадцати) перечисленных ниже документов:

**3.1. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Земельный участок, общей площадью 9 724 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 1, **кадастровый номер: 78:12:0006333:3408**, отсутствие иных участников долевой собственности и отсутствие в отношении данного Земельного участка кадастровый номер: 78:12:0006333:3408 правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений).

**3.2. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Земельный участок, общей площадью 1 378 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 2, кадастровый номер: **78:12:0006333:3409**, отсутствие иных участников долевой собственности и отсутствие в отношении данного Земельного участка кадастровый номер: 78:12:0006333:3409 правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений).

**3.3. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Земельный участок, общей площадью 222 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, участок 3, кадастровый номер: **78:12:0006333:3411**, отсутствие иных участников долевой собственности и отсутствие в отношении данного Земельного участка кадастровый номер: 78:12:0006333:3411 правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений).

**3.4. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 674,6 кв. м., этажность – 1, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Р, кадастровый номер **78:12:0006333:3021**, наименование – здание лесопильного цеха, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

**3.5. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 1 850,5 кв. м., этажность – 1-3, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Т, кадастровый номер **78:12:0006333:3019**, наименование – здание цеха производства инвентарно-бытовых помещений, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний,



заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

**3.6. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 450,5 кв. м., этажность – 1, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Крыленко, дом 8, лит. Ф, кадастровый номер **78:12:0006333:3020**, наименование – столлярные мастерские, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

**3.7. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Земельный участок, общей площадью 14 984 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 15, лит. А, участок 1, кадастровый номер: **78:12:0006333:3407**, отсутствие иных участников долевой собственности и отсутствие в отношении данного Земельного участка кадастровый номер: 78:12:0006333:3407 правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений).

**3.8. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Земельный участок, общей площадью 16 510 кв. м., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 15, лит. А, участок 2, кадастровый номер: **78:12:0006333:3410**, отсутствие иных участников долевой собственности и отсутствие в отношении данного Земельного участка правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), за исключением следующих ограничений (обременений):

- *Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений площадью 141 кв.м., дата государственной регистрации: 15.05.2015, номер государственной регистрации: 78-78/040-78/077/016/2015-102/2, основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка от 26.03.2015.*

- *Охранная зона кабельных линий электропередач площадью 186 кв.м., дата государственной регистрации 15.05.2015, номер государственной регистрации: 78-78/040-78/077/016/2015-102/3, основание государственной регистрации: Кадастровый паспорт земельного участка от 26.03.2015.*

**3.9. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 3 126,7 кв. м., этажность – 2, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 15, лит. А, кадастровый номер **78:12:0006333:3053**, наименование – склад, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

**3.10. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 1 443,9 кв. м., этажность – 1, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 15, лит. Б, кадастровый номер **78:12:0006333:3054**, наименование – склад, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

**3.11. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 580,4 кв. м., этажность – 1, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 15, лит. В, кадастровый номер **78:12:0006333:3055**, наименование – склад, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

**3.12. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним,** подтверждающая право собственности Покупателя на Нежилой объект, общей площадью 114,8 кв. м., этажность – 1, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Дальневосточный проспект, дом 15, лит. Н, кадастровый номер **78:12:0006333:3059**, наименование – гараж, отсутствие иных участников долевой собственности, а также отсутствие правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требований, арестов, а также каких-либо ограничений (обременений), указанного объекта недвижимости.

Указанные **Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним** должны быть оригинальными и содержать реквизиты, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. В случае если государственная регистрация перехода права собственности на **Объекты недвижимости** на Покупателя произошла, Продавцами в Исполняющий банк предъявлены все перечисленные в п.3



настоящего Соглашения документы, но денежные средства в общей сумме **600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей 00 копеек** не перечислены Банком на счета Продавцов, в срок более чем 7 (семь) рабочих дней с даты регистрации перехода права собственности на Покупателя, Покупатель обязуется осуществить содействие Продавцам в раскрытии аккредитива (аккредитивов).

**5.** Датой исполнения обязательств Покупателя по оплате **600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей 00 копеек** считается дата зачисления денежных средств на счета Продавцов, указанные в п.10 настоящего Соглашения. Срок обязательств по оплате указанной суммы не должен превышать 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Продавцами в Исполняющий банк документов, указанных в п.3 настоящего Соглашения, при условии государственной регистрации перехода права собственности на Объекты недвижимости Продавцов на Покупателя.

**6.** Все расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, в том числе: расходы по открытию расчетных счетов в Банке (за исключением счетов Продавцов), по открытию аккредитивов, уведомлению Банком получателей денежных средств (Продавцов), раскрытию аккредитивов (проверке документов для осуществления платежа), расходы Банка-эмитента, несет Покупатель в соответствии с тарифами Банка.

**7.** Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания всеми Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

**8.** Во всем, что не урегулировано настоящим Соглашением Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**9.** Адреса, банковские реквизиты Сторон и подписи Сторон:

**Продавцы:**

<b>Продавец-1:</b>
<b>Ирзак Ефим Арнольдович 12.07.1959</b> года рождения
Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 номер 510661, выдан 11.03.2005 года 78 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: г. Санкт-Петербург, улица Белинского, дом 3, квартира 6
Почтовый адрес: Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 4, кв. 188
адрес электронной почты: secretary@bsp.spb.ru
Счет № 40817810819000901382 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030790 ИНН 7831000027 КПП 783501001
ИНН 782580025095
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № 013-199-040 23

<b>Продавец-2:</b>
<b>Белинский Геннадий Иванович 26.03.1955</b> года рождения
Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 04 номер 797403, выдан 22.12.2003 года 45 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 4, квартира 240
Почтовый адрес: Санкт-Петербург, Воскресенская набережная, дом 4, квартира 240
адрес электронной почты: secretary@bsp.spb.ru
Счет № 40817810519000725211 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030790 ИНН 7831000027 КПП 783501001
ИНН 781109935766
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № 039-694-558 15

<b>Продавец-3:</b>
<b>Пименова Юлия Александровна 27.09.1981</b> года рождения
Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 40 05 номер 231221, выдан 16.02.2004 года 75 отделом милиции Невского района Санкт-Петербурга; адрес постоянного места жительства: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 39, корпус 1, квартира 124



Почтовый адрес: Санкт-Петербург, проспект Большевиков, дом 39, корпус 1, квартира 124 адрес электронной почты: urimenova@list.ru
Счет № 40817810919000723907 в Дополнительном офисе «Площадь Искусств» ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030790 ИНН 7831000027 КПП 783501001
ИНН 781116740430
Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования № 067-229-970 95

**Покупатель:**

**Закрытое акционерное общество «ПрофСервис»**

Местонахождение: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 16, стр.1

ИНН 7715390538 КПП 772601001

р/счет 40702810601700003290 в ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ", г Москва

БИК 044525985, к/с 30101810300000000985

**10. Подписи:**

Продавец-1 (ФИО): <i>Ирдак Ермак Григорьевич</i>	Подпись Продавца-1: <i>Ирдак</i>
Продавец-2 (ФИО): <i>Безменко Геннадий Иванович</i>	Подпись Продавца-2: <i>БЗ</i>
Продавец-3 (ФИО): <i>Пименов Алексей Александрович</i>	Подпись Продавца-3: <i>А</i>
Покупатель <i>Андрей Геннадиевич Васильев</i>	Подпись Покупателя <i>Андрей</i>





## ФОРМА БАНКОВСКОЙ ГАРАНТИИ

### БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ № \_\_\_\_\_/БГ

г. Москва

дата выдачи Гарантии: « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 года

I. Настоящей Гарантией Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие») (ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, адрес 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, генеральная лицензия № 2209 от «24» ноября 2014 года), именуемое в дальнейшем «Гарант», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, по просьбе **Закрытого акционерного общества «ПрофСервис»** (ИНН 7715390538, ОГРН 1037715068577, адрес: 117105, г. Москва, Варшавское шоссе, д.16, корп.1), именуемого в дальнейшем «Принципал», дает в пользу Гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_; адрес постоянного места жительства: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_), именуемого в дальнейшем «Бенефициар», обязательство уплатить по первому письменному требованию Бенефициара денежную сумму в пределах \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) **рублей** в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Принципалом обязательств по оплате второго платежа по графику платежей по Договору купли-продажи объектов недвижимости от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 года, заключенному между Принципалом и Бенефициаром (далее – Договор).

II. Гарант обязуется уплатить по письменному требованию Бенефициара (далее - Требование) денежную сумму и (или) её часть в соответствии с условиями настоящей Гарантии. Требование Бенефициара должно быть подписано Бенефициаром (либо иным уполномоченным Бенефициаром лицом).

Требование по настоящей Гарантии должно содержать ссылку на номер и дату настоящей Гарантии. В Требовании Бенефициар должен указать на обстоятельства, наступление которых влечет выплату по настоящей Гарантии, а также реквизиты счета Бенефициара, на который Гарант должен перечислить истребованную Бенефициаром сумму. Подпись Бенефициара на Требовании должна быть нотариально удостоверена.

Для получения платежа по Гарантии Бенефициар одновременно с Требованием предоставляет Гаранту следующие документы:

- нотариально копию Договора со всеми приложениями и изменениями к нему;

III. Обязательство Гаранта перед Бенефициаром ограничивается уплатой суммы, на которую выдана Гарантия, и уменьшается на суммы исполненных Гарантом своих обязательств по Гарантии.

Ответственность Гаранта перед Бенефициаром за невыполнение или ненадлежащее выполнение Гарантом обязательства по Гарантии ограничивается суммой, на которую выдана Гарантия.

IV. Гарант осуществляет платеж по Гарантии или отказывает в платеже в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования Бенефициара. Мотивированный отказ направляется Гарантом Бенефициару и Принципалу.



Гарант по внешним признакам оценивает соответствие Требования и предоставленных документов условиям и требованиям, изложенным в Гарантии.

Документы, не указанные в Гарантии, Гарантом не проверяются и не оцениваются.

Документы, приложенные к требованию Бенефициара, Гарантом не возвращаются, в том числе и в том случае, если Гарант отказывает в платеже по Гарантии.

V. Требование Бенефициара и указанные в настоящей Гарантии документы должны быть получены Гарантом до истечения указанного в п.VII Гарантии срока её действия по адресу: 115114, г.Москва, ул.Летниковская, д.2, стр.4.

VI. Предусмотренные настоящей Гарантией обязательства Гаранта, считаются исполненными, с момента списания денежных средств с корреспондентского счета Гаранта в пользу Бенефициара, в соответствии с реквизитами, указанными в Требовании.

Гарант вправе увеличить сумму и/или срок действия Гарантии без согласия Бенефициара. Все иные условия Гарантии могут быть изменены Гарантом с письменного согласия Бенефициара, заверенного его печатью.

VII. Гарантия является безотзывной, вступает в силу «06» сентября 2017 года и действует по «20» сентября 2017 года включительно.

VIII. Гарантия прекращается по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

Кроме того, Гарантия прекращается в дату возврата оригинала настоящей Гарантии Принципалом или Бенефициаром Гаранту. В этом случае письменный отказ Бенефициара от своих прав по гарантии не требуется. При прекращении Гарантии по основаниям, предусмотренным пп.3 и пп.4 п.1 ст.378 ГК РФ, возврат Гаранту оригинала Гарантии не является обязательным.

IX. Настоящая Гарантия регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

X. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящей Гарантии или в связи с ней, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

XI. Настоящая Гарантия составлена в одном подлинном экземпляре, который выдается Принципалу для дальнейшей передачи Бенефициару и в случае утраты не восстанавливается.

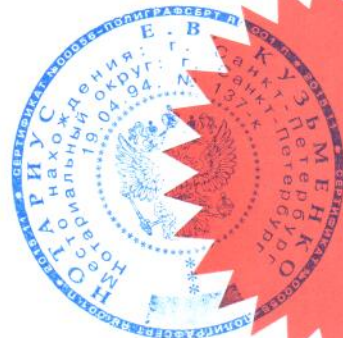
### Подпись, печать

### Подписи:

Продавец-1 (ФИО):	Подпись Продавца-1:
<i>Сергей Борисович Арнольдович</i>	<i>Сергей</i>
Продавец-2 (ФИО):	Подпись Продавца-2:
<i>Белицкий Геннадий Иванович</i>	<i>Геннадий</i>
Продавец-3 (ФИО):	Подпись Продавца-3:
<i>Пилипов Александрович</i>	<i>Александр</i>
Покупатель	Подпись Покупателя
<i>Дмитрий Владимирович</i>	<i>Дмитрий</i>







Итого в настоящем документе 42 листов  
Нотариус



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

Номер регистрационного округа 78  
Санкт-Петербург

Произведена государственная регистрация

Права частной собственности

Кад. ном. 78:12:0006333:3053, 78:12:0006333:3059,  
78:12:0006333:3055, 78:12:0006333:3054,  
78:12:0006333:3019, 78:12:0006333:3020,  
78:12:0006333:3021, 78:12:0006333:3408,  
78:12:0006333:3409, 78:12:0006333:3411,  
78:12:0006333:3407, 78:12:0006333:3410

Дата регистрации:

«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года  
«30» сентября 2016 года

Номер регистрации:

78-78/040-78/078/019/2016-418/4  
78-78/040-78/078/019/2016-423/4  
78-78/040-78/078/019/2016-424/4  
78-78/040-78/078/019/2016-425/4  
78-78/040-78/078/019/2016-426/4  
78-78/040-78/078/019/2016-427/4  
78-78/040-78/078/019/2016-428/4  
78-78/040-78/078/019/2016-429/4  
78-78/040-78/078/019/2016-430/4  
78-78/040-78/078/019/2016-432/4  
78-78/040-78/078/019/2016-434/4  
78-78/040-78/078/019/2016-435/4

Регистратор \_\_\_\_\_

  
(Подпись)

С.О.  
(Ф.И.О.)

