

Договор мены

Санкт-Петербург

03 августа 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС ЦЕНТР» (ИНН 7806242745, ОГРН 1167847275584, дата присвоения ОГРН – 29 июня 2016 года, КПП 780601001, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №15 по Санкт-Петербургу 29 июня 2016 года), именуемое в дальнейшем **«Сторона-1»**, в лице управляющего – индивидуального предпринимателя Ерошевского Яна Яковлевича (дата рождения: 07 мая 1997 года, место рождения: гор. Санкт-Петербург, паспорт гражданина РФ серии 40 17 номера 767761, выданный 30 мая 2017 года ТП № 60 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Петроградском р-не гор. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-060; зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Воронежская, д. 92, лит. А, кв. 41), действующего на основании Устава, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ОХТА» (ИНН 7806062284, ОГРН 1147847553347, дата присвоения ОГРН – 26 декабря 2014 года, КПП 780601001), именуемое в дальнейшем **«Сторона-2»**, в лице генерального директора Безугловой Светланы Васильевны (дата рождения: 23 июня 1971 года, место рождения: дер. Чудская Бокситогорского р-на Ленинградской обл., паспорт гражданина РФ серии 40 16 номера 555832, выданный 19 июля 2016 года ТП № 49 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Московском р-не г. Санкт-Петербурга, код подразделения 780-049; зарегистрированная по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Космонавтов, д. 80, кв. 56), действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Сторона-1 обязуется передать в собственность Стороне-2 нежилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, в обмен на передаваемое Стороной-2 нежилое помещение, указанное в п. 1.3 настоящего Договора.

1.2. Сторона-1 передает Стороне-2 следующее имущество: нежилое помещение (далее – **«Помещение № 1»**) со следующими характеристиками:

1.2.1. расположенное по адресу: Россия, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, улица Большая Санкт-Петербургская, дом 130, помещение 42н (3-ий этаж),

1.2.2. площадью 1049,3 кв. м.,

1.2.3. назначение – нежилое,

1.2.4. кадастровая стоимость – 16 529 206 руб.,

1.2.5. кадастровый номер 53:23:8323801:7800

1.2.6 вид разрешенного использования – магазины.

1.3. Сторона-2 передает Стороне-1 следующее имущество: нежилое помещение (далее – **«Помещение № 2»**) со следующими характеристиками:

1.3.1. расположенное по адресу: Россия, Новгородская область, городской округ Великий Новгород, город Великий Новгород, улица Большая Санкт-Петербургская, дом 130, помещение 12н (1-ый этаж),

1.3.2. площадью 208,5 кв. м.,

1.3.3. назначение – нежилое,

1.3.4. кадастровая стоимость – 6 192 948,61 руб.,

1.3.5. кадастровый номер 53:23:8323801:7836

1.3.6 вид разрешенного использования – магазины.

1.4. Каждая из Сторон гарантирует, что является собственником передаваемого ею имущества, которое в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога, не обременено другими правами третьих лиц и не нарушает прав третьих лиц.

1.5. Помещение № 1 принадлежит Стороне-1 на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04 июля 2023 года №КУВИ-001/2023-153570628.

1.6. Помещение № 2 принадлежит Стороне-2 на праве собственности, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 04 июля 2023 года №КУВИ-001/2023-153694152.

2. Порядок обмена

2.1. Настоящий договор является актом приема-передачи помещений.

2.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит к принимающей Стороне с момента передачи соответствующего Помещения такой Стороне.

2.3. В течение 10 дней с момента заключения настоящего договора Стороны обязуются передать друг другу все необходимые для доступа в Помещения документы и ключи.

2.4. Право собственности на имущество, обмениваемое по Договору, переходит к Сторонам в момент внесения соответствующей регистрационной записи в Единый государственный реестр недвижимости.

2.5. Настоящим Стороны признают, что Помещение № 1 не будет находиться в залоге у передающей Стороны-1 до полной оплаты цены Помещения № 1 Стороной-2 и что положения п. 5 ст. 488 ГК РФ неприменимы к отношениям Сторон по настоящему Договору.

3. Стоимость имущества и порядок расчетов

3.1. Стороны договорились, что цена Помещения № 1 равна его кадастровой стоимости (п. 1.2.4 настоящего Договора) и составляет 16 529 206 руб.

3.2. Стороны договорились, что цена Помещения № 2 равна его кадастровой стоимости (п. 1.3.4 настоящего Договора) и составляет 6 192 948,61 руб.

3.3. Настоящим Стороны признают, что передаваемые по Договору Помещения №№ 1, 2 являются неравноценными. Сторона 2 как сторона, обязанная передать по настоящему Договору имущество более низкой стоимости, обязуется оплатить разницу в ценах, предусмотренных в п.п. 3.1 и 3.2 Договора, в размере 10 336 257,4 руб. (десять миллионов триста тридцать шесть тысяч двести пятьдесят семь рублей сорок копеек) в рассрочку сроком на 5 (пять) лет посредством ежемесячного перечисления безналичных денежных средств на банковский счет Стороны-1 в соответствии с следующим графиком платежей:

№ платежа	Дата, до которой Сторона-2 обязуется совершить платеж	Размер платежа, руб.	№ платежа	Дата, до которой Сторона-2 обязуется совершить платеж	Размер платежа, руб.
1	15.08.2023	172 270,96	25	15.08.2025	172 270,96
2	15.09.2023	172 270,96	26	15.09.2025	172 270,96
3	15.10.2023	172 270,96	27	15.10.2025	172 270,96
4	15.11.2023	172 270,96	28	15.11.2025	172 270,96
5	15.12.2023	172 270,96	29	15.12.2025	172 270,96
6	15.01.2024	172 270,96	30	15.01.2026	172 270,96
7	15.02.2024	172 270,96	31	15.02.2026	172 270,96
8	15.03.2024	172 270,96	32	15.03.2026	172 270,96
9	15.04.2024	172 270,96	33	15.04.2026	172 270,96
10	15.05.2024	172 270,96	34	15.05.2026	172 270,96
11	15.06.2024	172 270,96	35	15.06.2026	172 270,96
12	15.07.2024	172 270,96	36	15.07.2026	172 270,96
13	15.08.2024	172 270,96	37	15.08.2026	172 270,96
14	15.09.2024	172 270,96	38	15.09.2026	172 270,96
15	15.10.2024	172 270,96	39	15.10.2026	172 270,96
16	15.11.2024	172 270,96	40	15.11.2026	172 270,96
17	15.12.2024	172 270,96	41	15.12.2026	172 270,96
18	15.01.2025	172 270,96	42	15.01.2027	172 270,96
19	15.02.2025	172 270,96	43	15.02.2027	172 270,96
20	15.03.2025	172 270,96	44	15.03.2027	172 270,96
21	15.04.2025	172 270,96	45	15.04.2027	172 270,96
22	15.05.2025	172 270,96	46	15.05.2027	172 270,96

23	15.06.2025	172 270,96	47	15.06.2027	172 270,96
24	15.07.2025	172 270,96	48	15.07.2027	172 270,96

№ платежа	Дата, до которой Сторона-2 обязуется совершить платеж	Размер платежа, руб.
49	15.08.2027	172 270,96
50	15.09.2027	172 270,96
51	15.10.2027	172 270,96
52	15.11.2027	172 270,96
53	15.12.2027	172 270,96
54	15.01.2028	172 270,96
55	15.02.2028	172 270,96
56	15.03.2028	172 270,96
57	15.04.2028	172 270,96
58	15.05.2028	172 270,96
59	15.06.2028	172 270,96
60	15.07.2028	172 270,76

4. Ответственность Сторон

4.1. За нарушение срока передачи имущества, установленного п. 2.1 настоящего Договора, виновная Сторона уплачивает другой Стороне по ее письменному требованию неустойку (пени) в размере 1 % от стоимости не переданного в срок имущества за каждый день просрочки.

4.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, установленную действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

5.2. В случае наступления этих обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону.

5.3. Документ, выданный Торгово-промышленной палатой Российской Федерации, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.4. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 60 (шестидесяти) календарных дней, то каждая из Сторон вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Соответствующие дополнительные соглашения Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон либо по требованию одной из Сторон по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае недостижения соглашения по результатам проведенных переговоров спор передается в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств в соответствии с настоящим Договором.

8.2. Договор составлен в трех экземплярах.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Общество с ограниченной ответственностью «ФЕНИКС ЦЕНТР»

ИНН 7806242745

ОГРН 1167847275584, дата присвоения

ОГРН – 29 июня 2016 года

КПП 780601001

Юридический адрес: 195027, Санкт-Петербург,

ул. Партизанская, д. 11, лит. А, офис 318

Расчетный счет: 40702810932200001624

Банк: ФИЛИАЛ «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК: 044030786

Корр. счет: 30101810600000000786

Управляющий ИП Ерошевский Я.Я.



Общество с ограниченной ответственностью «ОХТА»

ИНН 7806062284

ОГРН 1147847553347, дата присвоения

ОГРН – 26 декабря 2014 года

КПП 780601001

Юридический адрес: 195027, Санкт-Петербург,

ул. Партизанская, д. 11, лит. А, пом. 1Н, офис 319

Расчетный счет: 40702810328610001009

Банк: ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО)

БИК: 044525411

Корр. счет: 30101810145250000411

Генеральный директор Безуглова С.В.



