

ДОГОВОР № _____
купи-продажи земельного участка

Санкт-Петербург

" _____ " _____ 2017 г.

именуемый в дальнейшем «Продавец»,

именуемый в дальнейшем «Покупатель»,

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, именуемый в дальнейшем «**Комитет**»,

в лице акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществляющего функции продавца на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.07.2005 № 1002 «О создании открытого акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010, заключенного между Комитетом и акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга», доверенности, удостоверенной нотариусом Гусевой О.А. 22 декабря 2016 по реестру № 10-340, бланки 78 АБ 1843041 и 78 АБ 1843042, именуемого в дальнейшем «**Фонд**», в лице _____, действующего на основании _____, при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании Протокола _____, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять, оплатить цену за Земельный участок, расположенный по адресу:

площадь _____, кадастровый номер _____,
(далее - Участок), входящий в состав земель _____,
предоставленный для _____
и иного использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующим органом власти в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

Обременения/ограничения Участка:

На момент заключения Договора Участок не продан, не заложен, в споре, под

запрещением (арестом) не состоит.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Участка составляет _____ руб. (НДС не облагается).

2.2. На момент заключения Договора задаток, перечисленный Покупателем на счет Фонда, в размере _____, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязательств по Договору по уплате цены продажи Участка в соответствии с ч. 5 ст. 448 ГК РФ.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Участка составляет _____.

2.4. Покупатель перечисляет на расчетный счет Фонда № 40702810335000012666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» кор.счет № 30101810900000000790 БИК 044030790 подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 Договора, в течение 30 календарный дней с момента заключения Договора.

Денежные средства, поступившие в счет оплаты цены продажи Участка, указанной в п. 2.1 Договора, Фонд обязуется перечислить на счет Продавца за вычетом установленных сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей факт государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Покупателю.

2.5. Денежные средства, полученные в счет оплаты Участка перечисляются Продавцу на его расчетный счет, указанный в разделе 8 договора.

2.6. Участок не находится в залоге у Продавца до полной оплаты Участка.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Участок. Совместно с Покупателем подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Регистрирующий орган).

3.1.2. Нести риск случайной гибели (повреждения и/или утраты) Участка до момента передачи Участка Покупателю по Акту приема-передачи (п.3.4 Договора).

3.1.3. Передать Участок в порядке, установленном п. 3.4 Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену продажи Участка в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

3.2.2. Передать документы, указанные в п. 3.1.1 Договора, в установленном законодательством порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения обязательств по оплате цены продажи Участка в Регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на Участок к Покупателю.

3.2.3. Возвести на освобожденном Участке объект недвижимости в течение 42 месяцев с момента заключения Договора.

Указанное в настоящем пункте обязательство Покупателя является существенным условием Договора.

Ограничение установлено бессрочно, сохраняется при переходе прав собственности на Участок к другому лицу, на основании п. 6 ст. 56 ЗК РФ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Обязательство Покупателя по выполнению указанного в настоящем пункте существенного условия считается исполненным в полном объеме с момента подписания Фондом и Покупателем Акта о выполнении условий Договора.

3.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителей Фонда в период выполнения условий, предусмотренных пунктом 3.2.3 Договора.

3.2.5. В случае если не выполнены условия, установленные п. 3.2.3 Договора, согласовывать с Фондом:

-последующее отчуждение Участка полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности);

-передачу Участка в ипотеку (залог);

-образование нового/новых земельного участка/земельных участков способами, указанными в земельном законодательстве, из Участка/Участков.

Последующее отчуждение Участка полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) до выполнения п. 3.2.3 Договора возможно только с согласия Фонда и в любом случае влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных пп. 1.1, 3.2.3 Договора.

Договор купли-продажи, ипотеки или иной гражданско-правовой договор, влекущий отчуждение Участка полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) и/или обременение Участка ипотекой должен содержать обязательства, предусмотренные п. 3.2.3 Договора.

Образование нового/новых земельного участка/земельных участков способами, указанными в земельном законодательстве, из Участка/Участков не влечет прекращение обязательств Покупателя, предусмотренных п. 3.2.3 Договора.

Последующее отчуждение земельного участка/земельных участков, вновь образованного (образованных) при разделе/объединении/перераспределении Участка/Участков или выделе из Участка/Участков полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) до выполнения п. 3.2.3 Договора возможно только с согласия Фонда и в любом случае влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных пп. 1.1, 3.2.3 Договора.

3.2.6. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Фонду сведения по установленной форме об объемах выполненных работ за истекший квартал.

3.2.7. Представить Фонду разрешение на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию в течение 5 дней со дня его утверждения.

3.2.8. Уведомить Фонд в течение 5 рабочих дней с момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Покупателю и представить выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права собственности Покупателя на Участок.

3.2.9. В необходимых случаях в установленном порядке осуществить действия по определению (восстановлению) положения характерных точек границ земельного участка на местности.

3.2.10. Установить (сохранять) временное ограждение строительной площадки в целях обеспечения безопасности на Участке.

3.2.11. Обеспечить предотвращение несанкционированного доступа на Участок третьих лиц в период с момента передачи Участка по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора, и до момента исполнения в полном объеме обязательств, указанных в п. 3.2.3 Договора.

3.2.12. Использовать Участок в период с момента передачи Участка по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора, и до момента исполнения в полном объеме обязательств, указанных в п. 3.2.3 Договора исключительно для исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 Договора.

3.2.13. В случае обнаружения при осуществлении работ, предусмотренных пунктом 3.2.3 Договора, расположенных на Участке объектов инженерной инфраструктуры и/или транзитных инженерных сетей, обеспечивающих, в том числе, другие здания, строения, сооружения (далее – инженерные сети), не допускать уничтожение инженерных сетей без согласия собственника (лица, владеющего инженерными сетями на вещном праве) и

осуществлять изменение схемы подключения зданий, строений, сооружений к инженерным сетям по согласованию с собственником инженерных сетей (лицом, владеющим инженерными сетями на вещном праве) в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения Договора.

3.3. Фонд обязуется:

3.3.1. В течение 5 рабочих дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей факт государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Покупателю, перечислить Продавцу поступившие денежные средства за вычетом установленных сумм.

3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Покупателем установленных п.3.2. Договора обязательств.

3.4. Передача Участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по Акту приема-передачи, подписываемому в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

4. Возникновение права собственности

4.1. Право собственности на Участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Участка переходит к Покупателю с момента передачи Участка в соответствии с п. 3.4 Договора.

4.3. Покупатель выступает правопреемником в отношении всех касающихся Участка обязательств градостроительного характера.

5. Ответственность Сторон

5.1. Стороны несут ответственность за предоставление не соответствующей действительности информации, за непредставление информации, которая им была известна либо которая должна была быть известна и имевшей существенное значение для заключения Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

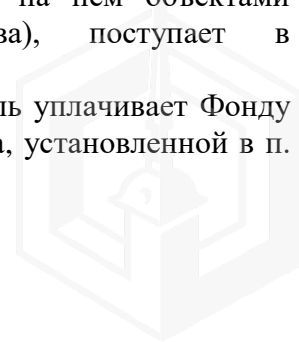
5.3. За нарушение срока оплаты Участка, установленного разделом 2 Договора Покупатель оплачивает Продавцу неустойку в размере 0,05% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

5.4. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.6 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Фонду штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Фонда.

5.5. В случае невыполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 Договора, в срок более 3 (трех) месяцев по отношению к установленному, договор купли-продажи Участка расторгается в установленном законом порядке. При этом Участок со всеми неотделимыми его улучшениями, а также расположенными на нем объектами недвижимости (Здание, объект незавершенного строительства), поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга.

5.6. В случае нарушения п. 3.2.5 настоящего Договора Покупатель уплачивает Фонду штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от Цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.



5.7. В случае нарушения п. 3.2.10 Договора Покупатель уплачивает Фонду неустойку (пени) в размере 0,15% от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки срока с момента установления факта неисполнения обязательств.

5.8. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пп. 3.2.11, 3.2.12 Договора, Покупатель уплачивает Фонду штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Продавца.

5.9. В случае неисполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 3.2.13 Договора, Покупатель уплачивает Фонду штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

Невыполнение Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.13. Договора, в срок более 3 (трех) месяцев с даты истечения срока, указанного в пункте 3.2.13 Договора, является основанием расторжения Договора по требованию Фонда. При этом Участок поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга.

5.10. За ненадлежащее исполнение либо неисполнение иных обязанностей по Договору Покупатель выплачивает Фонду штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

5.11. В случае расторжения Договора Фонд не несет ответственности по взаиморасчетам и отношениям, имеющимся между Продавцом и Покупателем. Урегулирование вопросов по взаиморасчетам между Продавцом и Покупателем осуществляется указанными лицами самостоятельно, без участия Фонда.

6. Прочие условия

6.1. До момента заключения Договора Покупатель ознакомился с состоянием Участка.

6.2. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

6.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке.

6.6. Место исполнения Договора - Санкт-Петербург.

6.7. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора – для Продавца, два экземпляра Договора – для Покупателя, два экземпляра Договора – для Комитета и Фонда.

Приложение к Договору:

1. Форма ежеквартального отчета Покупателя.

8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:



КОМИТЕТ:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, зарегистрированный распоряжением мэра Ленинграда от 28.06.1991 № 11-р «Об образовании Комитета городских имуществ в структуре мэрии Ленинграда», свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 17.12.2002, основной государственный регистрационный номер 1027809244561, ИНН 7832000076, КПП 784201001, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, лит. Б,

в лице Акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.09.2005, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ бланк серия 78 № 005602213, основной государственный регистрационный номер 1057812368239, ИНН 7838332649, КПП 783801001, местонахождение Общества и почтовый адрес: 190000 Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5, расч. счет № 40702810335000012666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» кор.счет № 30101810900000000790 БИК 044030790.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Продавца:

От Покупателя:

От Комитета:

_____/_____/

_____/_____/

_____/_____/



КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

на период с «___»_____ по «___»_____

(наименование Покупателя)

1. Основные сведения по земельному участку:

(наименование, адрес)

2. Отчет о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Проектирование	
2	Общестроительные работы	
3	Инженерные сети	
4	Благоустройство территории	

3. Перечень документов, подтверждающих выполнение условий Договора:

«___»_____201__г.

(_____)
подпись Покупателя

