

Проект договора купли-продажи,
заключаемого по итогам торгов
(на основании договора поручения
от 17.05.2018 № Фао-122/2018)

ДОГОВОР № _____
купи-продажи земельного участка

Санкт-Петербург

" _____ " _____ 2019 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 _____, 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:

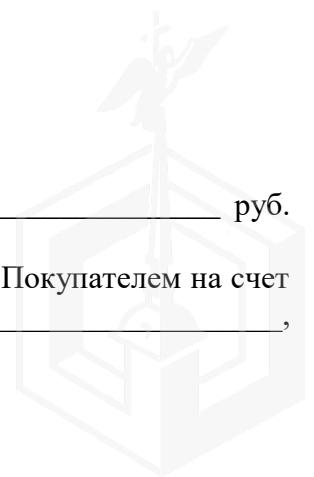
площадь _____, кадастровый номер _____,
(далее - Участок), входящий в состав земель _____,
предоставленный для _____ и
иного использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующим органом власти в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными,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

Обременения/ограничения Участка:

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Участка составляет _____ руб.
(без учета НДС).

2.2. 2.2. На момент заключения Договора задаток, перечисленный Покупателем на счет АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», в размере _____,



засчитывается в счет исполнения Покупателем обязательств по Договору по уплате цены продажи Участок 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 АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» № 40702810635000042666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» кор.счет № 301018109000000000790 БИК 044030790 подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 Договора, в течение 30 календарный дней с момента заключения Договора.

2.5. 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 государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Участок в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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. Совместно с Продавцом после выполнения обязательств по оплате цены продажи Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней подать документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление и все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Участок в соответствии с частью 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.2.3. Возвести в течение 42 месяцев с момента заключения Договора на освобожденном Участке объект недвижимости при условии восстановления внешнего облика Здания, если оно формирует уличный фронт застройки.

Указанное в настоящем пункте обязательство Покупателя является существенным условием Договора.

Ограничение установлено бессрочно, сохраняется при переходе прав собственности на Участок к другому лицу.

Обязательство Покупателя по выполнению указанного в настоящем пункте существенного условия считается исполненным в полном объеме с момента подписания Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Покупателем Акта о выполнении условий Договора.

3.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на Участок представителей Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга:

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

-передачу Участка в ипотеку (зalog);

-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

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга сведения по установленной форме об объемах выполненных работ за истекший квартал.

Обязательства Покупателя по выполнению указанных в п. 3.2.3. Договора условий считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Покупателем акта о выполнении условий Договора.

3.2.7. Представить Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга документ, подтверждающий выполнение условий, предусмотренных п. 3.2.3 Договора, соответствующий требованиям действующего законодательства, в срок не более 5 (пяти) календарных дней по отношению к сроку выполнения обязанностей Покупателя, установленных в п. 3.2.3 Договора.

3.2.8. Уведомить Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 объекте 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. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга обязуется:

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

3.3.2. По итогам выполнения Продавцом принятых на себя обязательств оформить акт о выполнении условий, указанных в п. 3.2.3. Договора.

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 Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

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 Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от Цены продажи Участка, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

5.7. В случае нарушения п. 3.2.10 Договора Покупатель уплачивает Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга неустойку (пени) в размере 0,15% от цены продажи Участка, 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 Комитету имущественных отношений Санкт-

Петербурга штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены продажи Участка, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

5.9. В случае неисполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 3.2.13 Договора, Покупатель уплачивает Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Участка, 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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга. При этом Участок поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга.

5.10. За ненадлежащее исполнение либо неисполнение иных обязанностей по Договору Покупатель выплачивает Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Участка, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

5.11. В случае расторжения Договора Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

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.

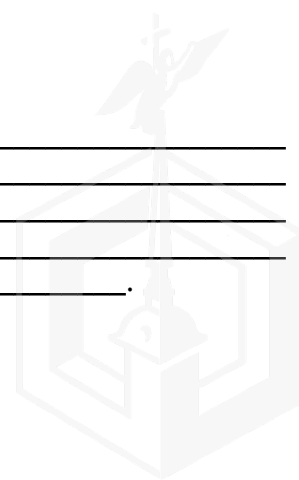
6.7. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора – для Продавца, два экземпляра Договора – для Покупателя, два экземпляра Договора – для Комитета и Фонда.

Приложение к Договору:

1. Форма ежеквартального отчета Покупателя.

7. 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 _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Продавца:

От Покупателя:

От Комитета:

_____/_____/

_____/_____/

_____/_____/



Приложение к Договору
от « ____ » _____ 201__ г. № _____ купли-
продажи земельного участка

КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

на период с « ____ » _____ по « ____ » _____

(наименование Покупателя)

1. Основные сведения по земельному участку:

(наименование, адрес)

2. Отчет о выполнении работ:

N 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

