

ДОГОВОР № _____
купи-продажи здания и 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»,

**представляемый Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением
«Имущество Санкт-Петербурга»**, именуемый в дальнейшем «Учреждение»,

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга», именуемое
в дальнейшем «Фонд имущества», _____,
при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании протокола подведения
итогов открытого аукциона _____, заключили настоящий Договор
(далее – **Договор**) о нижеследующем:

Основные понятия

Под объектом Договора (далее – **Объект**) понимаются:

- 1) земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора;
- 2) здание, указанное в п. 1.2 Договора.

1. Предмет Договора

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется
принять, оплатить цену за:

1.1 **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:

Осуществить (завершить) реконструкцию либо капитальный ремонт Здания,
признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим реконструкции,
в течение 42 месяцев с момента заключения Договора.

1.2. Здание, расположенное по адресу: _____, площадь _____, кадастровый номер (далее – Здание).

Ограничения (обременения) Здания:

_____.

1.3. На момент заключения Договора Объект не продан, не заложен, в споре, под запрещением (арестом) не состоит.

2. Цена и порядок расчетов

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

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

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта составляет _____ руб.

2.4. Покупатель перечисляет на расчетный счет Фонда имущества № 40702810635000042666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» кор.счет № 30101810900000000790 БИК 044030790 подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 Договора, в течение 30 календарных дней с момента заключения Договора.

Денежные средства, поступившие в счет оплаты цены продажи Объекта, указанной в п. 2.1 Договора, Фонд имущества обязуется перечислить на счет Продавца за вычетом установленных сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Покупателем/Продавцом выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, удостоверяющих факт государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

2.5. Денежные средства, полученные в счет оплаты Объекта, перечисляются Фондом имущества на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 7 договора.

2.6. Объект не находится в залоге у Продавца до полной оплаты Объекта.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект. 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 Объект в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Уведомить Учреждение и Фонд имущества в течение 5 рабочих дней с момента подачи заявления на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и представить копии описей поданных документов.

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

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

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену продажи Объекта 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 Объект в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Уведомить Учреждение и Фонд имущества в течение 5 рабочих дней с момента подачи заявления на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект и представить копии копий описей поданных документов.

3.2.3. Осуществить (завершить) реконструкцию либо капитальный ремонт Здания, признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим реконструкции, в течение 42 месяцев с момента заключения Договора.

Указанное в настоящем пункте обязательство Покупателя является существенным условием Договора.

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

3.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на Объект представителей Учреждения 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 Учреждением:

- последующее отчуждение Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности);
- передачу Объекта в ипотеку (залог);
- образование нового/новых земельного участка/земельных участков способами, указанными в земельном законодательстве, из Участка/Участков.

Последующее отчуждение Здания и/или Участка полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) до выполнения п. 3.2.3 Договора возможно только с согласия Учреждения 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 Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) и/или обременение Объекта 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 Учреждения 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 Учреждению сведения по установленной форме об объемах выполненных работ за истекший квартал.

3.2.7. Представить Учреждению 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 Учреждение и Фонд имущества в течение 5 рабочих дней с момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю и представить выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права

собственности Покупателя на Объект.

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

3.2.10. Установить (сохранять) с соблюдением предусмотренного законом порядка временное ограждение Объекта и выполнить мероприятия по предотвращению ухудшения состояния Объекта в течение 1-го месяца с момента осуществления регистрации перехода права собственности на Здание и Участок к покупателю в целях обеспечения безопасности на Объекте.

3.2.11. Обеспечить предотвращение несанкционированного доступа на Объект третьих лиц в период с момента передачи Объекта 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 Объект в период с момента передачи Объекта 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 п. 3.2.3 Договора, расположенных на Объекте 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. Учреждение 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 Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по акту приема-передачи, подписываемому в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты оплаты Покупателем цены продажи Объекта, согласно пп. 2.3, 2.4 Договора.

4. Возникновение права собственности

4.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

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

4.3. Покупатель выступает правопреемником Продавца в отношении всех касающихся Объекта 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 Объекта, 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 п. 3.2.6 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Учреждению штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Учреждения.

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 Объекта 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. Выплата Учреждением денежных средств Покупателю не предусмотрена.

5.6. В случае нарушения п. 3.2.5 настоящего Договора Покупатель уплачивает Учреждению 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 Учреждению 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 Учреждению штраф в размере 5 (пять) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом Учреждения.

5.9. В случае неисполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 3.2.13 Договора, Покупатель уплачивает Учреждению штраф в размере 10 (десять) 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 Учреждения. При этом Объект поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга.

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

5.11. В случае расторжения Договора Комитет, Учреждение, Фонд имущества не несут 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, Учреждения и Фонда имущества.

6. Прочие условия

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

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 7 (семи) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 2 (два) экземпляра Договора – для Продавца, 2 (два) экземпляра Договора – для Покупателя, 2 (два) экземпляра Договора – для Комитета, 1 (один) экземпляр – для Фонда имущества.

Приложение к Договору:

1. Форма ежеквартального отчета Покупателя.

7. Юридические адреса и реквизиты Сторон

ПРОДАВЕЦ:

ПОКУПАТЕЛЬ:

КОМИТЕТ:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, _____
в лице СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» _____

ФОНД ИМУЩЕСТВА:

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

От продавца:

От Покупателя:

От Комитета:

От Фонда имущества:

Приложение к Договору
от « _____ » _____ 201__ г. № _____
купли-продажи здания и земельного участка,
на котором оно расположено

КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

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

(наименование Покупателя)

1. Основные сведения по Объекту:

(наименование, адрес)

2. Отчет о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1.	Снос объекта (обследование состояния объекта, принятие решения о реконструкции)	
2.	Проектирование	
3.	Общестроительные работы	
4.	Инженерные сети	
5.	Благоустройство территории	

3. Перечень документов, подтверждающих выполнение условий Договора:

« _____ » _____ 201__ г. _____ (_____)

подпись Покупателя