

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
купли-продажи здания  
уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка**

г. Калининград

Дата подписания договора Продавцом: « \_\_\_\_ » 202\_г.

Дата подписания договора Покупателем: « \_\_\_\_ » 202\_г.

Финансовый управляющий Гришиной Татьяны Геннадьевны, (19.12.1968 г.р., ИНН 470603498600, СНИЛС 021-389-239 37, адрес регистрации: 188831, Ленинградская обл., Выборгский р-н, п. Волочаевка, пер. Овражный, д.12) Гаврилин Артем Михайлович (ИНН 420540036703, СНИЛС 125-259-344 53, рег. № 15255, адрес для направления корреспонденции: 199155, г. Санкт-Петербург, а/я 105), член Союза АУ НЦРБ, ИНН 7813175754, ОГРН 1027806876173, адрес: 123056, г. Москва, Вн. Тер. Муниципальный округ Пресненский, ул. Большая Грузинская, д. 61, стр. 2, помещ. 19/9), действующий на основании Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.09.2019 по делу № А56-165299/2018, именуемый в дальнейшем «Сторона 1», с одной стороны, и \_\_\_\_ далее именуемое «Сторона 2», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_. В соответствующих случаях Сторона 1 и Сторона 2 далее индивидуально именуется «Сторона», а совместно – «Стороны». Во исполнение положений: Протокола/Решения № \_\_\_\_ от \_\_\_, стороны пришли к соглашению о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

- 1.1. Сторона 1 передает в собственность Стороне 2, а Сторона 2 принимает и обязуется оплатить: \_\_\_\_\_. Далее по тексту настоящего Договора имущество, описанное в настоящем пункте именуется «Объект продажи».
- 1.2. Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме права и обязанности арендатора земельного участка кадастровый № \_\_\_\_ по договору \_\_\_\_ (далее - Договор аренды), в отношении земельного участка \_\_\_\_ (далее - Земельный участок). Земельный участок находится у Стороны 1 в аренде на срок 49 лет (сорок девять лет) на основании \_\_\_\_\_.  
1.3. В соответствии с п. 5 ст. 22 Земельного кодекса РФ, ст. 389 Гражданского кодекса РФ права и обязанности по Договору аренды, находящегося у Гришиной Татьяны Геннадьевны, (ИНН 470603498600) на основании Договора аренды \_\_\_\_ передаются \_\_\_\_ в том объеме и на тех условиях, которые существовали на дату подписания настоящего договора на весь срок аренды.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ ПО ДОГОВОРУ.**

- 2.1. Цена Объекта продажи, прав и обязанностей по Договору аренды Земельного участка, составляющих предмет настоящего Договора \_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.
- 2.2. Задаток в сумме \_\_\_\_ руб., перечисленный Стороной 2 на расчетный счёт ООО «АукционПро» (ИНН: 7734480699 засчитывается в счёт оплаты цены, указанной в п. 2.1. (*условия Договора в случае внесения задатка*)
- 2.3. Сторона 2 осуществляет оплату определенную п. 2.1. за вычетом суммы уплаченного задатка, путём внесения денежных средств на банковский счёт Стороны 1 по реквизитам, указанным в разделе 11 Договора в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора. (*условие п. 2.3. Договора в случае признания торгов состоявшимися, определения победителя торгов и направления предложения о заключении Договора победителю торгов*).  
«Сторона 2 обязуется в течение 30 календарных дней с момента заключения Договора оплатить Стороне 1 цену, определенную п. 2.1. Договора путем единовременного перечисления денежных средств по реквизитам Стороны 1, указанным в Разделе 11 Договора.» (*условие п. 2.3. Договора в случаях: признания торгов не состоявшимися и направления предложения о заключении Договора единственному участнику торгов; признания торгов состоявшимися отказа или уклонения победителя торгов от подписания Договора и направления Договора участнику торгов, которым предложена наиболее высокая цена предприятия по сравнению с ценой предприятия, предложенной другими участниками торгов, за исключением победителя торгов*).
- 2.4. Внесённый задаток не возвращается в случае, если Сторона 2 после подписания настоящего Договора, не произведёт его оплату в срок, установленный п. 2.3 настоящего Договора (*условие п. 2.4. Договора в случае признания торгов состоявшимися, определения победителя торгов, направления предложения о заключении Договора победителю торгов*).

**2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

- 2.6. Сторона 1 обязуется:
- 2.6.1. после полной оплаты имущества передать Объект продажи и Земельный участок Стороне 2 путем направления ей акта приема-передачи, по адресу, указанному в Разделе 12 Договора.  
*Сторона 1 обязуется после полной оплаты, установления/определения сведений о местоположении границ и внесения соответствующих изменений в ЕГРН в отношении Земельного участка передать Объект продажи*

*и Земельный участок Стороне 2 путем направления ей акта приема-передачи, по адресу, указанному в Разделе 12 Договора (условие договора в отношении земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11).*

2.6.2. в разумный срок после совершения соответствующей сделки со Стороной 2 направить в адрес арендодателя по Договору аренды письменное уведомление о передаче прав и обязанностей Стороны 1 в отношении Земельного участка.

2.7. Сторона 2 обязуется:

2.7.1. оплатить Объект продажи и Земельный участок в порядке, определенном Р. 2 настоящего Договора;

2.7.2. принять Объект продажи и Земельный участок в соответствии с условиями, указанными в Разделе 3 Договора;

2.7.3. не отчуждать и не распоряжаться иным образом, полученным Объектом продажи Земельным участком до перехода к нему права собственности на них;

2.7.4. осуществить все необходимые действия по установлению/определению сведений о местоположении границ земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11; нести все расходы, которые необходимы для проведения таких действий (условие договора в отношении земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11);

2.7.5. осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора, перехода права собственности, права аренды на Объект продажи и Земельный участок в течении 3 (трех) месяцев с даты оформления Стороне 2 нотариальной доверенности;

2.7.6. нести все расходы по заключению настоящего Договора, государственной регистрации перехода права собственности и права аренды на Объект продажи и Земельный участок, в том числе расходы по оформлению доверенности для регистрации Договора.

2.8. Подписанием данного Договора Сторона 2 подтверждает, что:

2.8.1. объект продажи и Земельный участок, указанные в Разделе 1 Договора их состояние, характеристики соответствуют условиям Договора. Объект продажи и земельный участок не обладают какими-либо дефектами и недостатками, о которых ему не было известно, в момент участия в процедуре реализации объектов недвижимого имущества посредством проведения торгов;

2.8.2. не имеет каких-либо претензий по срокам передачи Объекта продажи и Земельного участка.

2.8.3. ознакомлен с информацией о необходимости проведения действий по установлению/определению сведений о местоположении границ земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11 (условие договора в отношении земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11);

2.8.4. ознакомлен с информацией о том, что регистрация прав на недвижимое имущество: здание, кадастровый № 47:01:1019002:489 и земельный участок, кадастровый № 47:01:1526002:11, будет осуществляться после установления/определения сведений о местоположении границ и внесения соответствующих изменений в ЕГРН в отношении земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11; выражает согласие на осуществление расходов по проведению действий по установлению/определению сведений о местоположении границ земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11 (условие договора в отношении земельного участка кадастровый № 47:01:1526002:11);

2.9. После оформления на Сторону 2 прав и обязанностей по договору аренды Земельного участка, Сторона 2 предоставляет в Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области экземпляр Договора с отметкой о регистрации и копию Договора для передачи в ТERRITORIALНЫЙ отдел по Выборгскому району Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ленинградской области.

### **3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ.**

3.1. Передача Объекта продажи и Земельного участка Стороной 1 и принятие его Стороной оформляются актом приема-передачи. Акт приема-передачи направляется Стороной 1 Стороне 2 по адресу, указанному в Разделе 11 Договора.

3.2. Датой получения Стороной 2 Объекта продажи и Земельного участка считается срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты направления Стороной 1 акта приема-передачи. Обязательство Стороны 1 передать Объект продажи и Земельный участок Стороне 2 считается исполненным, а акт приема-передачи подписанным Стороной 2 по истечении срока, указанного в настоящем пункте Договора.

3.3. С даты получения Объекта продажи и Земельного участка, указанной в акте приема - передачи, Сторона 2 принимает на себя обязательства по его содержанию.

3.4. Уклонение одной из сторон от подписания акта приема-передачи считается отказом соответственно Стороны 1 от исполнения обязанности передать Объект продажи и Земельный участок, а Стороны 2 – обязанности принять его, т. е. односторонним отказом от исполнения настоящего Договора.

3.5. В случае нарушения Стороной 2 сроков полной оплаты по настоящему Договору, Сторона 1 вправе в одностороннем досудебном порядке отказаться от его исполнения. В таком случае Сторона 1 направляет в адрес Стороны 2 заказным письмом соответствующее уведомление о расторжении в одностороннем

внесудебном порядке Договора. При этом Договор считается расторгнутым с даты направления Стороной 1 такого уведомления.

3.6. В случае признания судом Договора недействительным (незаключенным) по любым основаниям, каждая из Сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке (двусторонняя реституция). Сторона 2 обязуется возвратить Стороне 1 всё полученное имущество в совокупности (в целом), в таком же объеме и такого же качества, как было передано в соответствии с Договором (Актом приёма-передачи). Частичный возврат имущества не допускается. При невозможности возврата имущества в полном объеме и того же качества, Сторона 2 обязана возместить стоимость имущества в размере цены, указанной в Договоре с учётом убытков, договорной неустойки, ст. 395 ГК РФ.

3.7. В качестве обеспечения исполнения Стороной 2 обязательств по возврату имущества в таком же объеме и такого же качества, выплате денежных средств при возникновении обязательств по двусторонней реституции, вследствие невозможности вернуть полученное по Договору полностью, Стороне 1 предоставляется право на удержание денежных средств, полученных от Стороны 2 по Договору.

3.8. В случае признания Договора недействительным в части, Договор продолжает действовать в остальной части. В любом случае продолжают действовать положения Договора в части применения последствий признания сделки недействительной.

#### **4. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТА ПРОДАЖИ**

4.1. Риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта продажи и Земельного участка переходят на Сторону 2 с момента, когда она получил Объект продажи и Земельный участок от Стороны 2 по акту приема-передачи.

#### **5. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ПРОДАЖИ.**

5.1. Оформление права собственности и права аренды осуществляется Стороной 2 после полной оплаты по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. Все необходимые действия для государственной регистрации Договора и перехода права собственности/права аренды осуществляют Сторона 2, действуя от имени Стороны 1 на основании нотариально удостоверенной доверенности.

5.3. Право собственности на Объект продажи переходит к Стороне 2 с момента государственной регистрации перехода права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.4. Права и обязанности по договору аренды Земельного участка по уступке прав и обязанностей у Стороны 2 наступают с момента государственной регистрации перехода прав и обязанностей по договору аренды на Земельный участок в установленном действующим законодательством РФ порядке.

#### **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Ответственность сторон за ненадлежащее исполнение обязательств по договору наступает в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.2. Сторона 1 вправе расторгнуть договор в одностороннем внесудебном порядке при неисполнении Стороной 2 принятых обязательств.

6.3. За нарушение Стороной 2 срока, указанного в п. 2.7.4 Договора, Сторона 1 вправе потребовать от Стороны 2 уплаты пени в размере 1% от цены, указанной в п. 2.1 Договора за каждый день нарушения данного срока.

#### **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.**

7.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

7.2. С момента подписания настоящего Договора Стороны исполняют взятые на себя по настоящему Договору обязательства.

7.3. Настоящий Договор действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

#### **8. ФОРСМАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.**

8.1. Под форс-мажорными обстоятельствами подразумеваются такие события как: бедствия, войны, оккупация, гражданская война, общественные беспорядки, акты органов государства. В каждом случае наступление такого события находится вне контроля сторон, и во всех таких случаях выполнение таких обязательств, согласно настоящему Договору, становится невозможным.

8.2. Если форс-мажорные обстоятельства имеют место и препятствуют сторонам своевременно выполнить обязательства, то Стороны, находящиеся в таких экстремальных условиях, освобождаются от исполнения обязанностей до прекращения действия указанных форс-мажорных обстоятельств при условии, что Сторона, подвергшаяся действию форс-мажорных обстоятельств, немедленно уведомит другую Сторону о случившемся с подробным описанием создавшихся условий.

#### **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

9.1. Все споры и разногласия между Сторонами, по которым не было достигнуто соглашения, разрешаются в соответствии с законодательством РФ.

9.2. Стороны устанавливают, что все возможные претензии по настоящему Договору должны быть рассмотрены сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней.

#### **10. ПРОЧИЕ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством.

10.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

10.4. Все исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении представителями сторон в каждом отдельном случае.

10.5. Стороны обязуются немедленно письменно извещать друг друга в случае изменения сведений, указанных в п. 11. настоящего Договора.

#### **11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

##### Сторона 1:

##### Сторона 2:

Финансовый управляющий  
Гришиной Татьяны Геннадьевны, (19.12.1968 г.р., ИНН  
470603498600, СНИЛС 021-389-239 37, адрес регистрации:  
188831, Ленинградская обл., Выборгский р-н, п.  
Волочаевка, пер. Овражный, д.12 Гаврилин Артем  
Михайлович  
(ИНН 420540036703, СНИЛС 125-259-344 53, рег. № 15255,  
адрес для направления корреспонденции: 199155, г. Санкт-  
Петербург, а/я 105)  
Получатель: Гришина Татьяна Геннадьевна  
р/с 40817810250159709470 банк получателя ФИЛИАЛ  
«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» ПАО «СОВКОМБАНК»,  
БИК 045004763 к/с 30101810150040000763

\_\_\_\_\_ / А.М. Гаврилин \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_