

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 Договор. (*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 течение 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 регистрации 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 Территориальный 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 осуществляет 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

_____/