

Договор N _____
купли-продажи здания (котельной) и сооружений

г. _____

" ____ " _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ленинградской области 1», именуемое ООО «Спецзастройщик ЛО 1» в дальнейшем "Продавец", в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Управление проектами» (ООО «УП») – управляющей организации ООО «Спецзастройщик ЛО 1» Фёдорова Степана Анатольевича, действующего на основании действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации от 17.12.2019 г. № ЕИО-2 с одной стороны и

_____ (наименование организации или Ф.И.О.), именуем___ в дальнейшем "Покупатель", в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ___ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя:

- котельную, общей площадью 106, 6 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, Медведское шоссе, здание 15/1г, кадастровый номер 47:29:0103017:1161

- система газоснабжения, расположенную по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, Медведское шоссе, кадастровый номер 47:29:0103017:1167

- тепловые сети, расположенные по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, Медведское шоссе, кадастровый номер 47:29:0103017:1166 (Далее – «Объекты»)

, а Покупатель обязуется принять Объект и уплатить за него цену, предусмотренную в настоящем Договоре.

1.2. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект не продан, не является предметом залога, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.3. План участка с расположенным на нем Объектом приводится в Приложении N 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. Описание участка, на котором расположен Объект

2.1. Объекты расположены на земельном участке: целевое назначение _____, разрешенное использование _____ (далее - земельный участок).

2.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве А на основании _____ (Договора аренды) (вариант: что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от " ____ " _____ г. N _____) (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от " ____ " _____ г. N _____, Приложение N ____).

2.3. Права и обязанности по Договору аренды в полном объеме переходят к Покупателю в момент перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю

3. Описание и характеристики Объекта

3.1. Объект представляет собой _____.

Назначение Объекта: _____.

3.2. Площадь Объекта составляет _____.

3.3. Объект принадлежит Продавцу на праве собственности на основании _____, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от " ____ " _____ г. N _____

____ (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "____" _____ N ____ (Приложение N ____)).

3.4. Одновременно с Объектом передаются соответствующие документы: ____
(технический план объекта, справка БТИ и т.д.).

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Продавец обязан:

4.1.1. Передать Покупателю Объект в течение 20 дней после заключения настоящего Договора путем подписания Передаточного акта, который с момента его подписания является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N 2).

4.1.2. Подготовить все необходимые документы в полном объеме и передать их для государственной регистрации перехода права собственности в орган регистрации прав в срок до 30 дней.

4.1.3. До передачи Объекта Покупателю по Передаточному акту полностью оплатить оказанные Продавцу коммунальные и иные услуги, установленные налоги и сборы.

4.1.4. К моменту передачи Объекта освободить его от имущества, не составляющего предмет настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязан:

4.2.1. Подготовить все необходимые документы в полном объеме и передать их для государственной регистрации перехода права собственности в орган регистрации прав в срок до 30 календарных дней.

4.2.2. Оплатить Объект в порядке и в сроки, которые предусмотрены настоящим Договором.

4.2.3. Принять Объект в установленный Договором срок по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

4.3. Риск случайной гибели строения переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами Передаточного акта. С указанного момента Продавец считается выполнившим свою обязанность по передаче строения.

4.4. В Акте указываются состояние Объекта и его пригодность для использования по назначению.

4.5. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объект, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Стороны несет Покупатель

5. Размер оплаты и порядок расчетов

5.1. Стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей и включает в себя стоимость передаваемого вместе с Объектом земельного участка (*вариант:* права на него) в размере _____ (_____) рублей.

5.2. В течение _____ после подписания настоящего Договора Покупатель обязан перечислить _____ % от стоимости Объекта, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, в качестве аванса.

5.3. В течение _____ после передачи Объекта и подписания Передаточного акта (*вариант:* после государственной регистрации перехода права собственности / иное) Покупатель обязан перечислить Продавцу оставшуюся часть стоимости в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ (_____) рублей.

5.4. Покупатель оплачивает стоимость Объекта путем перечисления денежных средств на счет Продавца.

5.5. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Продавца (*вариант:* списания денежных средств со счета Покупателя / списания денежных средств с корреспондентского счета банка Покупателя / зачисления денежных средств на счет Продавца).

6. Условия о качестве

6.1. Объект должен соответствовать требованиям: _____.

6.2. В случае передачи Объекта ненадлежащего качества Покупатель вправе по своему выбору потребовать:

6.2.1. Соразмерного уменьшения стоимости Объекта.

6.2.2. Безвозмездного устранения недостатков Объекта *в течение _____*, после извещения Продавца Покупателем.

6.2.3. Возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени или выявляются неоднократно, проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) Покупатель вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата уплаченной цены.

6.4. Продавец отвечает за недостатки Объекта, если Покупатель докажет, что недостатки строения возникли до его передачи Покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

6.5. Требования, связанные с недостатками Объекта, могут быть предъявлены Покупателем, если недостатки обнаружены в течение 10 календарных дней с момента передачи Объекта.

6.6. Покупатель обязан известить Продавца об обнаружении недостатков Объекта в течение 5 рабочих дней, после того как нарушение было или должно было быть обнаружено.

6.7. В случае невыполнения Покупателем п. 6.6 Продавец вправе отказаться полностью или частично от удовлетворения требований Покупателя, если докажет, что невыполнение п. 6.6 настоящего Договора Покупателем повлекло невозможность удовлетворения его требования или влечет для Продавца несоизмеримые расходы по сравнению с теми, которые он понес бы, если бы был своевременно извещен о нарушении Договора.

6.8. Если Продавец знал или должен был знать о том, что Объект имеет недостатки, он не вправе ссылаться на обстоятельства, предусмотренные п. п. 6.6 и 6.7 настоящего Договора.

7. Права третьих лиц

7.1. При передаче Объекта, обремененного правами третьих лиц, Покупатель имеет право потребовать уменьшения стоимости Объекта либо расторжения настоящего Договора, если не будет доказано, что Покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на Объект.

7.2. При изъятии Объекта у Покупателя третьими лицами, указанными в п. 7.1 настоящего Договора, по основаниям, возникшим до передачи Объекта по настоящему Договору, Продавец обязан возместить Покупателю понесенные последним убытки. Продавец освобождается от этой обязанности, если докажет, что Покупатель знал или должен был знать о наличии оснований для изъятия Объекта.

8. Ответственность Сторон

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

8.2. За просрочку оплаты Объекта Покупатель уплачивает Продавцу по его письменному требованию пени в размере _____% от неоплаченной стоимости Объекта за каждый день просрочки.

8.3. В случае непередачи Объекта полностью или частично в срок, предусмотренный п. 4.1.1 настоящего Договора, Продавец уплачивает Покупателю по его письменному требованию пени в размере _____% от стоимости Объекта за каждый день просрочки.

8.4. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой Стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

8.5. Взыскание неустоек и убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств в натуре.

8.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (обстоятельство непреодолимой силы).

9.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из Сторон, она обязана оповестить другую Сторону не позднее 3 дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

9.3. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 9.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 30 дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

10. Срок действия настоящего Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору.

10.2. Настоящий договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, совершенному в письменной форме за подписью Сторон или их уполномоченных лиц.

11. Конфиденциальность

11.1. Условия настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и иная информация, полученная Сторонами в соответствии с Договором, конфиденциальны и не подлежат разглашению.

12. Разрешение споров

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации.

12.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

13. Дополнительные условия и заключительные положения

13.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

13.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме.

13.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Договор составлен в двух экземплярах, из которых один находится у Продавца, второй - у Покупателя (*вариант, если стороны не планируют передавать свои экземпляры на регистрацию: в 3 (трех) экземплярах - по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа*).

13.5. Приложения:

13.5.1. План участка с расположенным на нем строением (Приложение N ____).

13.5.2. поэтажный план строения (Приложение N ____).

13.5.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на строение (Приложение N ____).

13.6.4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок (Приложение N ____).

Вариант, дополнительно. 13.6.5. Согласие собственника земельного участка на продажу здания (Приложение N ____).

Вариант. 13.6.6. Справка о том, что сделка не является крупной сделкой / Решение единоличного участника / акционера / собрания учредителей / акционеров о заключении настоящего Договора.

14. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Продавец:

ООО «Спецзастройщик ЛО 1»

Юридический адрес: 188300, Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Соборная, д. 10Б, литер Б1, часть пом. 28
Телефон: +7 (812) 426-74-74

Электронная почта: ur@iproteka-lo.ru

ОГРН 1194704008311

ИНН 4705080620

КПП 470501001

Р/с 407028108000000007620

в АО «АБ» РОССИЯ г. Санкт-Петербург

К/с 301018108000000000861

БИК 044030861

Генеральный директор ООО «УП»-
Управляющая организация
ООО «Спецзастройщик ЛО 1»

Покупатель:

Наименование: _____

Адрес: _____

Телефон/факс: _____

Электронная почта: _____

ОГРН _____

ИНН _____

КПП _____

Р/с _____

в _____

К/с _____

БИК _____

Подписи Сторон

_____/Федеров С.А.

_____/ (Ф.И.О.)

