Приложение

к информационному сообщению о торгах

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ**

**(ФОРМА)**

**Москва \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ год**

«Газпромбанк» (Акционерное общество), идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7744001497, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027700167110, дата государственной регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_ года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, КПП: \_\_\_; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту настоящего договора именуемое «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее по тексту настоящего договора именуемое «**Покупатель**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (бланк \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирована в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_, удостоверена нотариусом города \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые также **«Стороны»**, а каждый по отдельности – **«Сторона»**,

на основании протокола о результатах торгов АО «Российский аукционный дом» (ИНН 7838430413, КПП 783801001) по продаже имущества – [*указывается наименование имущества*], принадлежащего на праве собственности Продавцу, расположенного по адресу: [*указывается адрес*], заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
   1. По Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора следующие объекты недвижимого имущества (далее совместно именуемые – «**Объекты**», а каждый в отдельности – «**Объект**»):
      1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера Б, площадь: 46899 +/- 76 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007563:12 (далее – «**Объект 1**»).

На дату подписания настоящего Договора в отношении Объекта 1 установлены следующие обременения (ограничения прав):

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-569;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-572;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-566;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-553;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-561;

- аренда (краткосрочная) согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

Настоящим Продавец информирует Покупателя о том, что на дату подписания настоящего Договора следующие части земельного участка, составляющего Объект 1, поставлены на государственный кадастровый учет и в отношении указанных частей установлены следующие обременения (ограничения прав):

Сведения о частях земельного участка

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Учетный номер части | Площадь (м2) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |  |
| 1 | 2 | 3 |  |
| 78:14:0007563:12/16 | 691 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ); срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона кабельных линий электропередачи |  |
| 78:14:0007563:12/17 | 170 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |  |
| 78:14:0007563:12/18 | 149 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |  |
| 78:14:0007563:12/19 | 18 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона кабельных линий электропередачи |  |
| 78:14:0007563:12/20 | 1 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона  канализационных сетей |  |
| 78:14:0007563:12/21 | 296 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для станции технического обслуживания (СТО) ООО «Фирма «Вирт-Авто-Сервис» по адресу: г.  Санкт-Петербург, 4-й Предпортовый проезд, д.1 от 17.07.2019 № 78-00-05/45-15170-2019 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; содержание ограничения (обременения): Режим использования (содержание ограничений использования) установлен Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, №222 от 03.03.2018. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 78:14-6.235; Вид объекта  реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона станции технического обслуживания (СТО) ООО Фирма Вирт-Авто-Сервис; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |  |
| 78:14:0007563:12/22 | 10423 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: кадастровый план территории от 13.12.2018 № 99/2018/228443243 выдан: ФГИС ЕГРН; Содержание ограничения (обременения): при установлении санитарно-защитной зоны для ООО «Европейский Хлеб», предусматриваются ограничения использования территории, которые  регламентируются Постановлением правительства №222 от 03.03.2018 (актуализированная версия) «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»; Реестровый номер границы: 78.14.2.217 |  |
| 78:14:0007563:12/23 | 296 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для станции технического обслуживания (СТО) ООО «Фирма «Вирт-Авто-Сервис» по адресу: г.  Санкт-Петербург, 4-й Предпортовый проезд, д.1 от 17.07.2019 № 78-00-05/45-15170-2019 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; содержание ограничения (обременения): Режим использования (содержание ограничений использования) установлен Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, №222 от 03.03.2018. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 78:14-6.235; Вид объекта  реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона станции технического обслуживания (СТО) ООО Фирма Вирт-Авто-Сервис; тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |  |
| 78:14:0007563:12/24 | 450 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ;  Содержание ограничения (обременения): «Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в  охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и  подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,  открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:14-6.2053; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 6236-6263"Б"/было 6200-6236"Б"/;  Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |  |
| 78:14:0007563:12/25 | 244 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ;  Содержание ограничения (обременения): «Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в  охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и  подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,  открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части  поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:14-6.2054; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 6236-6241"А"/было 6212-6236"А"/у.10-26.01.01/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |  |
| 78:14:0007563:12/26 | 637 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗЖК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации;  Содержание ограничения (обременения): "Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в  охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и  подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,  открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части  поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:14-6.2205; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 6236-6241"Б"/было 6212-6236"Б"/у.10-01.01/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |  |

* + 1. Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, строение 1, литера Б, степень готовности: 30 %, площадь 19208,1 кв.м, проектируемое назначение: здание автоматизированного склада, кадастровый номер 78:14:0007563:1229 (далее – «**Объект 2»**).

Объект 2 расположен в границах Объекта 1.

* + 1. Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, строение 2, литера Б, степень готовности объекта: 30 %, площадь 7448,9 кв.м, проектируемое назначение: административное здание, кадастровый номер 78:14:0007563:1230 (далее – **Объект 3**).

Объект 3 расположен в границах Объекта 1.

* + 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера А, площадь 2 989 +/- 19 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007563:8 (далее – **Объект 4**). Ограничения (обременения) Объекта 4: аренда (краткосрочная) согласно Приложению № 1 к настоящему Договору.
    2. Помещение, назначение: нежилое помещение, наименование: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера А, помещение 1Н, номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, подвал, площадь 196,2 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007563:1080 (далее – **Объект 5**). Объект 5 находится в нежилом здании с кадастровым номером 78:14:0007563:1015, распложенном в границах Объекта 4.
    3. Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера А, помещение 2-Н, номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, площадь 3019,2 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007563:1231 (далее – **Объект 6**). Ограничения (обременения) Объекта 6: аренда (краткосрочная) согласно Приложению № 1 к настоящему Договору. Объект 6 находится в нежилом здании с кадастровым номером 78:14:0007563:1015, распложенном в границах Объекта 4.

Копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объектов приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Для сведения:

В отношении Объекта 4 (кадастровый номер 78:14:0007563:8), Объекта 5 (кадастровый номер 78:14:0007563:1080), Объекта 6 (кадастровый номер 78:14:0007563:1231) имеется судебный спор (дело № А56-99041/2022) по иску открытого акционерного общества «Агротрансавто» в лице акционера Никифорова Александра Владимировича (далее также – истец) о признании недействительной ничтожной сделкой заключенного между ОАО «Агротрансавто» и акционерным обществом «Газпромбанк» договора об ипотеке (залоге недвижимого имущества) № 2815-076-и2 от 23.08.2017, удостоверенного нотариусом Коноплевой Мариной Юрьевной, и совершение исполнительной надписи от 30.09.2019 по указанному договору об ипотеке и применении последствий недействительности сделки в виде обязания Росреестра погасить регистрационные записи в ЕГРН на помещение 1-Н, кадастровый номер 78:14:0007563:1231 и на земельный участок с кадастровый номер 78:14:0007563:8, восстановив право собственности ОАО «Агротрансавто».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.07.2023 в иске отказано.

Дополнительным решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 22.09.2023 отказано в удовлетворении иска в части признания недействительной совершение исполнительной надписи от 30.09.2019 по договору ипотеки (залоге недвижимого имущества) № 2815-076-и2 от 23.08.2017, удостоверенной нотариусом Бых Ириной Ивановной.

Не согласившись с принятым по делу решением, истец подал апелляционную жалобу, в которой он просил обжалуемое решение отменить, заявленные требования удовлетворить. В дополнениях к апелляционной жалобе истец просил отменить также дополнительное решение по делу и также принять новый судебный акт об удовлетворении требований. Определением от 04.12.2023 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, привлек к участию в деле в качестве ответчика Нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Бых Ирину Ивановну.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2024 решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.07.2023 по делу № А56-99041/2022 было отменено, в удовлетворении иска отказано.

Одновременно с этим определением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.02.2024 удовлетворено ходатайство ОАО «Агротрансавто» о выделении требований о признании недействительной исполнительной надписи, совершенной 30.09.2019 нотариусом Бых И.И. по договору об ипотеке от 23.08.2017 №2815-076-и2 с направлением дела в Санкт-Петербургский городской суд для последующего направления в соответствующий суд общей юрисдикции (Октябрьский районный суд г. Санкт-Петербурга).

Определением Октябрьского районного суда от 25.04.2024 по делу № 202134/2024 дело передано по подсудности в Дзержинский районный суд г. Санкт-Петербурга.

Определением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.04.2024 оставлена без движения кассационная жалоба Никифорова Александра Владимировича на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10.07.2023, дополнительное решение от 22.09.2023 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2024 по делу № А56-99041/2022.

В соответствии с данными выписки из ЕГРН от 02.05.2024 № КУВИ-001/2024-119987745 в отношении Объекта 5 (кадастровый номер 78:14:0007563:1080) в графе «Заявленные в судебном порядке права требования» содержатся сведения «права оспариваются в судебном порядке».»

* 1. Продавец гарантирует, что подлежащие передаче Покупателю на условиях Договора Объекты не проданы, не заложены, не переданы в уставный капитал каких-либо организаций, под арестом не состоят, не имеют иных обременений, не указанных в Договоре, включая аренду, субаренду и/или сервитут.
  2. Покупатель подтверждает, что на дату подписания настоящего Договора он осмотрел Объекты и проверил их состояние (в том числе техническое). Покупатель подтверждает, что имел возможность привлечь квалифицированных технических специалистов для осмотра всех Объектов, включая земельные участки. Покупатель не имеет претензий к Объектам, их внешнему виду, состоянию и характеристикам, в том числе в связи с возможным наличием явных или скрытых недостатков Объектов.

Объекты передаются в фактически существующем состоянии (в состоянии «как есть» на день заключения настоящего Договора) с учетом всех дефектов, неисправностей, которые были оговорены Продавцом или стали (или должны были стать) известны Покупателю по результатам осмотра Объектов.

Стороны соглашаются, что на дату подписания настоящего Договора Покупатель располагает всей необходимой ему информацией об Объектах и что никакие документы в отношении Объектов не передаются Продавцом Покупателю.

Покупатель подтверждает, что он удовлетворен качественным и техническим состоянием Объектов, указанных в пункте 1.1. Договора.

Принимая во внимание, что Объекты передаются Покупателю в фактически существующем состоянии («как есть»), никакие из положений Договора не могут быть истолкованы как возлагающие на Продавца какие-либо гарантийные обязательства или обязательства по выполнению работ, финансированию или возмещению расходов Покупателя по выполнению Покупателем консервации, рекультивации, демонтажу или монтажу, озеленению, благоустройству, любых ремонтных или иных работ, а также мероприятий по устранению недостатков Объектов.

#### Цена и порядок расчетов

* 1. Цена Объектов, определенная по итогам аукциона (Протокол о результатах торгов № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 20 % в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, и состоит из:

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_]

* 1. Покупателем был внесен задаток в сумме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (далее – «**Задаток**»), сумма которого засчитывается в счет исполнения Покупателем обязанности по уплате цены Объектов[[1]](#footnote-1).

Сумма Задатка была перечислена Покупателем на расчетный счет АО «Российский аукционный дом» для участия в аукционе (что подтверждается платежным поручением от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_\_\_\_) и подлежит дальнейшему перечислению на корреспондентский счет Продавца, указанный в п. 8 настоящего Договора.

Оплата цены Объектов по настоящему Договору производятся следующим образом:

* + 1. Часть цены Объектов в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 20 % в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается Покупателем путем зачета суммы Задатка. Датой уплаты части цены в размере, предусмотренном настоящим п. 2.2.1 Договора, является дата поступления суммы Задатка на корреспондентский счет Продавца, указанный в п. 8 Договора;
    2. Оставшаяся часть цены Объектов в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 20 % в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, оплачивается с использованием безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива (далее – «**Аккредитив**»), открытого на условиях, указанных в п. 2.3 Договора. Датой уплаты части цены в размере, предусмотренном настоящим п. 2.2.2 Договора, является дата поступления соответствующей суммы на корреспондентский счет Продавца, указанный в п. 8 Договора.
  1. В целях исполнения обязательств Покупателя по оплате цены Объектов Покупатель обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления от Продавца о получении письменного одобрения сделки, но в любом случае до даты заключения настоящего Договора открыть Аккредитив в пользу Продавца на следующих условиях:
* Банк-эмитент: «Газпромбанк» (Акционерное общество) (Банк ГПБ (АО)) или Публичное акционерное общество Сбербанк (ПАО Сбербанк) или Акционерное общество «Альфа-Банк» (АО «Альфа-Банк»);
* Исполняющий банк: «Газпромбанк» (Акционерное общество) (Банк ГПБ (АО)) или Публичное акционерное общество Сбербанк (ПАО Сбербанк) или Акционерное общество «Альфа-Банк» (АО «Альфа-Банк»);
* Плательщик: [*указать наименование*];
* Получатель: [*указать наименование*];
* Счет получателя: [указать];
* Сумма Аккредитива: [*указать*];
* Срок действия Аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;
* Частичные выплаты по Аккредитиву: не допускаются;
* Исполнение Аккредитива третьему лицу: не разрешено;
* Банковские комиссии и расходы по Аккредитиву за счет:

комиссии банка-эмитента – за счет Покупателя;

комиссии исполняющего банка – за счет Покупателя;

комиссии банка получателя – за счет Покупателя;

иные расходы по Аккредитиву (при наличии) – за счет Покупателя;

* Документы по Аккредитиву представляются исполняющему банку Продавцом в течение срока действия Аккредитива;
* Назначение платежа: оплата цены по Договору купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между[*наименование Покупателя*] и Банком ГПБ (АО);
* Способ исполнения Аккредитива: в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления исполняющий банк документов, перечисленных в п. 2.4 Договора;
* Платеж осуществляется исполняющим банком после подтверждения факта государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю посредством получения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, в которых должна содержаться информация о характеристиках соответствующего Объекта.
* Способ передачи документов, предоставляемых для исполнения Аккредитива: исполняющий Банк на бумажном носителе по адресу: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_\_\_;

- Аккредитив подчиняется действующему законодательству Российской Федерации.

* 1. Условием для исполнения Аккредитива является представление в исполняющий банк следующих документов:

оригиналов выписок из Единого государственного реестра недвижимости, в которых должна содержаться информация о характеристиках Объектов, подтверждающих факт перехода права собственности на Объекты к Покупателю.

* 1. Если Аккредитив не будет открыт Покупателем в срок и на условиях, указанных в п. 2.3 Договора, и/или Продавец не сможет получить оставшуюся часть цены Объектов в размере, предусмотренном в п. 2.2.2 Договора, путем исполнения Аккредитива в течение срока действия Аккредитива по обстоятельствам, не зависящим от Продавца, указанная в п. 2.2.2 Договора сумма оплачивается путем перечисления денежных средств на корреспондентский счет Продавца, указанный в п. 8 Договора, в срок не позднее [*указать дату*] (включительно).

#### Обязанности Сторон

* 1. Обязанности Продавца:
     1. Передать Покупателю Объекты по акту приема-передачи (далее – «**Акт приема-передачи**») в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления всей цены Объектов, указанной в п. 2.1 Договора, на корреспондентский счёт Продавца. Акт приема передачи Объектов составляется по форме, предусмотренной в Приложении № 2 к Договору.
     2. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.
     3. Совместно с Покупателем подать Договор и другие имеющиеся у Продавца документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с:

(i)  даты поступления на корреспондентский счет Продавца суммы, указанной в пункте 2.2.1 Договора; и

(ii) даты открытия Аккредитива,

в зависимости от того, что наступит позднее.

Если Аккредитив не будет открыт Покупателем в срок и на условиях, указанных в п. 2.3 Договора, то Договор и другие имеющиеся у Продавца документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, предоставляются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты поступления на корреспондентский счет Продавца всей цены Объектов, указанной в пункте 2.1 Договора.

* 1. Обязанности Покупателя:
     1. Принять от Продавца Объекты по Акту приема-передачи в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты поступления всей цены Объектов, указанной в п. 2.1 Договора, на корреспондентский счёт Продавца.
     2. Оплатить цену Объектов в сроки, размере и способом, предусмотренными Договором. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается выполненной с момента зачисления всей цены Объектов, указанной в пункте 2.1 Договора, на корреспондентский счет Продавца.
     3. Надлежащим образом исполнять свои обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и Договором.
     4. Совместно с Продавцом подать Договор и другие имеющиеся у Покупателя документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с:

(i)  даты поступления на корреспондентский счет Продавца суммы, указанной в пункте 2.2.1 Договора; и

(ii) даты открытия Аккредитива,

в зависимости от того, что наступит позднее.

Если Аккредитив не будет открыт Покупателем в срок и на условиях, указанных в п. 2.3 Договора, то Договор и другие имеющиеся у Покупателя документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, предоставляются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты поступления на корреспондентский счет Продавца всей цены Объектов, указанной в пункте 2.1 Договора.

* + 1. Возместить Продавцу сумму документально подтвержденных затрат, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, охраной и эксплуатацией Объектов, произведенных Продавцом с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов. Выплата указанных денежных средств производится Покупателем в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты направления Продавцом соответствующего счета Покупателю.
    2. До момента полной оплаты стоимости Объектов Продавцу не производить изменений, отделимых и неотделимых улучшений Объектов.
    3. Нести расходы, связанные с содержанием, техническим обслуживанием, охраной и эксплуатацией Объектов с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю.
    4. Покупатель обязуется уведомить Продавца об открытии Аккредитива и передать ему оригинал Аккредитива или его нотариально-заверенную копию в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива.
  1. Стороны несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации и Договором.

#### Заверения и гарантии

#### При заключении Договора Покупатель предоставляет Продавцу следующие заверения об обстоятельствах (п. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации):

#### [Покупатель является юридическим лицом, должным образом созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации] (ИЛИ) [Покупатель не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством, патронажем не состоит, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, у Покупателя отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, Покупатель осознает последствия нарушения условий настоящего Договора];

#### Покупатель получил все необходимые согласия, разрешения и одобрения на заключение настоящего Договора, необходимые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, [учредительными и иными внутренними документами] Покупателя, включая согласия третьих лиц [и органов управления Покупателя]; Покупатель обладает всеми необходимыми полномочиями на заключение настоящего Договора и выполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору;

#### Лица, подписывающие от имени Покупателя настоящий Договор и все документы, относящиеся к нему, надлежащим образом назначены на должность и уполномочены на подписание настоящего Договора и всех с ним связанных документов;

#### Заключение настоящего Договора не нарушает и не нарушит никаких положений [учредительных и иных внутренних документов Покупателя или] действующего законодательства Российской Федерации, а также условий иных заключенных Покупателем договоров;

#### Покупатель не является несостоятельным и не отвечает признакам банкротства или неплатежеспособности; в отношении Покупателя не были начаты процедуры несостоятельности или банкротства либо поданы соответствующие заявления; в отношении Покупателя не были начаты процедуры финансового оздоровления, санации, внешнего управления либо иные аналогичные процедуры; [в отношении Покупателя не были начаты процедуры реорганизации, ликвидации либо иные аналогичные процедуры, направленные на прекращение деятельности Покупателя в соответствии с применимым законодательством].

#### Покупатель подтверждает Продавцу, что заверения об обстоятельствах, перечисленные в п. 4.1.1 – п. 4.1.5 выше, являются заверениями об обстоятельствах в значении статьи 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, являются достоверными, полными и соответствующими действительности на дату заключения настоящего Договора. Достоверность, полнота и соответствие действительности указанных заверений об обстоятельствах является:

#### обстоятельством, имеющим существенное значение для заключения и исполнения Договора Продавцом;

#### обстоятельством, из наличия которого Продавец исходит, принимая решение о заключении и исполнении Договора и на которое Продавец полагается при заключении и исполнении Договора.

#### Стороны, руководствуясь статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, по настоящему Договору явно и недвусмысленно заверяют друг друга в том, что:

* + 1. Каждая из Сторон действует добровольно и не вынуждено, полностью понимая значение своих действий и не заблуждается относительно существа настоящей сделки;
    2. У каждой из Сторон отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях;
    3. Настоящий Договор не имеет цели обхода закона и не является злоупотреблением права;
    4. Настоящий Договор не является мнимой сделкой (совершенной лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия) и не является притворной сделкой (совершаемой с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях). Каждой из Сторон известны правовые последствия признания таких сделок ничтожными;
    5. Все сведения, сообщаемые Сторонами, имеющие отношение к предмету или условиям Договора, либо иным обстоятельствам при заключении настоящего Договора, правдивы и достоверны.

#### Ответственность Сторон. Прекращение Договора.

#### Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и условиями настоящего Договора. За нарушение указанного в пункте 2.3, пункте 2.5 Договора срока оплаты оставшейся части цены Объектов в размере, предусмотренном п. 2.2.2 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы оставшейся части цены Объектов, указанной в п. 2.2.2 Договора, за каждый день просрочки.

#### В случае нарушения Покупателем установленного настоящим Договором срока предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Договора и документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы цены Объектов, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

#### В случае нарушения Покупателем установленного настоящим Договором срока приемки Объектов по Акту приема-передачи Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы цены соответствующего Объекта, указанной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки.

#### Убытки, причиненные в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Покупателем условий настоящего Договора, подлежат возмещению в полном объеме сверх суммы неустойки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от исполнения обязательств по Договору.

#### Ответственность Продавца по настоящему Договору ограничивается суммой реального ущерба в размере, не превышающем цену Объектов, указанную в п. 2.1 Договора. Стороны соглашаются, что упущенная выгода Покупателю не возмещается.

#### Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из Сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или настоящим Договором.

#### Стороны соглашаются, что в любом из перечисленных ниже случаев:

#### Нарушение Покупателем указанного в пункте 2.6 Договора срока оплаты оставшейся части цены Объектов в размере, предусмотренном п. 2.2.2 Договора, на период более 10 (десяти) рабочих дней;

#### Нарушение Покупателем установленного настоящим Договором срока приемки Объектов по Акту приема-передачи на период более 10 (десяти) рабочих дней;

#### Если в отношении Покупателя будут инициированы процедуры реорганизации, ликвидации, наблюдения, финансового оздоровления (санации), внешнего управления, конкурсного управления или любые иные процедуры, связанные с банкротством (несостоятельностью) Покупателя;

#### Нарушение Покупателем установленного настоящим Договором срока предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу Договора и документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю, на период более 10 (десяти) рабочих дней;

#### Отказ или уклонение Покупателя от государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю; совершение Покупателем иных действий, препятствующих осуществлению государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю (в том числе неявка Покупателя или его уполномоченного представителя в место и время, предварительно согласованные с Продавцом для целей предоставления документов на государственную регистрацию); подача Покупателем заявления об отказе или приостановлении осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю;

#### Если переход права собственности на все или некоторые Объекты к Покупателю на основании Договора по каким-либо причинам не был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в течение [6 (шести) месяцев] с даты подписания настоящего Договора,

#### [если Покупатель является Стороной, осуществляющей предпринимательскую деятельность:

#### Продавец вправе по своему усмотрению в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части (т.е. в части отдельных Объектов).

#### В указанном случае Договор считается расторгнутым полностью или в части на основании п. 1, п. 2 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его отправки Покупателю заказным письмом по адресу, указанному в п. 8 Договора].

#### [если Покупатель не является Стороной, осуществляющей предпринимательскую деятельность:

#### Продавец вправе по своему усмотрению потребовать расторжения настоящего Договора полностью или в части (т.е. в части отдельных Объектов).

#### В указанном случае Договор считается расторгнутым полностью или в части с момента вступления в силу соответствующего решения суда].

#### В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.7.1 – п. 5.7.3. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере суммы Задатка в дату расторжения Договора, а в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.7.4 – п. 5.7.6 Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере двойной суммы Задатка в дату расторжения Договора. В указанных случаях сумма Задатка, указанная в пункте 2.2 Договора, удерживается Продавцом в счет оплаты штрафа и не возвращается Покупателю.

#### Во избежание сомнений, Стороны соглашаются, что каждое из обстоятельств, перечисленных в п. 5.7.1 – п. 5.7.6 Договора, представляет собой существенное нарушение Договора со стороны Покупателя в значении ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

#### В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям или признания его недействительным или незаключенным, Покупатель обязуется вернуть Продавцу Объекты по акту приема-передачи (возврата) в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих с даты расторжения настоящего Договора. В указанном случае акт приема-передачи (возврата) Объектов составляется в основном по форме, соответствующей форме Акта приема-передачи, приведенной в Приложении № 2 к Договору.

#### Стороны освобождаются от ответственности в случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам относятся пожары, взрывы и природные катастрофы, а также иные подобные обстоятельства, влияющие на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней уведомить об этом другую Сторону. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

#### Переход права собственности

#### Право собственности на Объекты переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объекты.

#### Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов до государственной регистрации перехода права собственности на Объекты к Покупателю несет Продавец, после государственной регистрации перехода права собственности– Покупатель.

#### Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Объекты в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, включая расходы по уплате государственной пошлины, несёт Покупатель.

#### Заключительные положения

#### Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

#### Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами или их уполномоченными представителями.

#### Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

#### Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются путем переговоров, а при не достижении положительного результата - в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

#### Срок для рассмотрения Стороной претензии другой Стороны и для принятия мер по досудебному урегулированию спора составляет не более 30 (Тридцати) календарных дней от даты получения претензии.

#### Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

#### К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой следующие приложения:

**Приложение 1**: Выписки из Единого государственного реестра недвижимости в отношении Объектов (копии);

**Приложение 2**: Акт приема-передачи (форма).

**Приложение 3:** Реестр арендаторов.

#### Все уведомления, сообщения, претензии, упомянутые в настоящем Договоре Стороны будут отправлять по адресам другой Стороны, указанным в п. 8 настоящего Договора, и такая отправка будет считаться надлежащей, если только Сторона заблаговременно, в письменном виде не уведомила другую Сторону об их изменении.

#### С учетом положений настоящего Договора любое Уведомление доставляется нарочным, заказным почтовым отправлением АО «Почта России» по адресу, указанному ниже в настоящем разделе Соглашения, в каждом случае вниманию соответствующей Стороны, как указано ниже (или по иному адресу, указанному в соответствии с положениями настоящего раздела Соглашения). При доставке нарочным Уведомление считается доставленным при условии получения нарочным отметки о приеме Уведомления на его копии.

#### Отправка любого Уведомления должна быть в день отправки продублирована по электронной почте в формате отсканированной копии документа с использованием адресов электронной почты отправителя и получателя, указанных ниже, при этом Уведомление, отправленное только по электронной почте или иным способом, не предусмотренным настоящим разделом Соглашения, не будет считаться надлежащим Уведомлением для целей настоящего Соглашения.

#### Любое Уведомление считается надлежащим образом переданным в момент доставки (при условии, что при доставке после 17:00 ч. в любой день или при доставке в нерабочий день, доставка считается осуществленной в 9:00 ч. следующего рабочего дня (в каждом случае по местному времени адресата). В случае отсутствия адресата по месту нахождения или уклонения адресата от получения Уведомления оно считается доставленным в момент проставления соответствующей отметки Почтой России или международной службой экспресс доставки или по истечении 5 (пяти) Рабочих дней с даты его направления Покупателем, в зависимости от того, что произойдет раньше.

#### Адреса Сторон для целей направления Уведомлений:

#### Покупатель:

#### Адрес: [∙]

#### Вниманию: [∙]

#### E-mail:

#### Продавец:

#### Адрес: [∙]

#### Вниманию: [∙]

#### E-mail:

#### Переход права собственности на Объекты подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

#### 8. Реквизиты и подписи Сторон

|  |
| --- |
| **Продавец Покупатель** |

Приложение 1

к договору купли-продажи

недвижимого имущества

**Выписки из ЕГРН**

Приложение 2

к договору купли-продажи

недвижимого имущества

от \_\_\_\_\_\_

**(Форма)**

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 202\_\_г.

«Газпромбанк» (Акционерное общество), ИНН 7744001497, ОГРН 1027700167110, КПП 997950001, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а каждый по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий акт приема-передачи (далее – «**Акт**») о нижеследующем:

1. По настоящему Акту Продавец передает Покупателю, а Покупатель принимает следующее недвижимое имущество: \_\_\_\_\_\_ (далее – Объекты):
   * 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения складских объектов, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера Б, площадь: 46899 +/- 76 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007563:12 (далее – «**Объект 1**»).

Ограничения (обременения) Объекта 1:

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-569;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-572;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-566;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-553;

- иные ограничения (обременения) прав, запись государственной регистрации от 25.11.2008 № 78-78-01/0674/2008-561;

- аренда (краткосрочная) согласно Приложению 3 к настоящему Договору.

Для сведения:

Сведения о частях земельного участка:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учетный номер части | Площадь (м2) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
| 1 | 2 | 3 |
| 78:14:0007563:12/16 | 691 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ); срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона кабельных линий электропередачи |
| 78:14:0007563:12/17 | 170 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |
| 78:14:0007563:12/18 | 149 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений |
| 78:14:0007563:12/19 | 18 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона кабельных линий электропередачи |
| 78:14:0007563:12/20 | 1 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; содержание ограничения (обременения): Охранная зона  канализационных сетей |
| 78:14:0007563:12/21 | 296 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для станции технического обслуживания (СТО) ООО «Фирма «Вирт-Авто-Сервис» по адресу: г.  Санкт-Петербург, 4-й Предпортовый проезд, д.1 от 17.07.2019 № 78-00-05/45-15170-2019 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; содержание ограничения (обременения): Режим использования (содержание ограничений использования) установлен Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, №222 от 03.03.2018. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 78:14-6.235; Вид объекта  реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона станции технического обслуживания (СТО) ООО Фирма Вирт-Авто-Сервис; Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
| 78:14:0007563:12/22 | 10423 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: кадастровый план территории от 13.12.2018 № 99/2018/228443243 выдан: ФГИС ЕГРН; Содержание ограничения (обременения): при установлении санитарно-защитной зоны для ООО «Европейский Хлеб», предусматриваются ограничения использования территории, которые  регламентируются Постановлением правительства №222 от 03.03.2018 (актуализированная версия) «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»; Реестровый номер границы: 78.14.2.217 |
| 78:14:0007563:12/23 | 296 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение об установлении санитарно-защитной зоны для станции технического обслуживания (СТО) ООО «Фирма «Вирт-Авто-Сервис» по адресу: г.  Санкт-Петербург, 4-й Предпортовый проезд, д.1 от 17.07.2019 № 78-00-05/45-15170-2019 выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу; содержание ограничения (обременения): Режим использования (содержание ограничений использования) установлен Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон, №222 от 03.03.2018. В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.; Реестровый номер границы: 78:14-6.235; Вид объекта  реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона станции технического обслуживания (СТО) ООО Фирма Вирт-Авто-Сервис; тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов |
| 78:14:0007563:12/24 | 450 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ;  Содержание ограничения (обременения): «Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в  охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и  подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,  открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:14-6.2053; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 6236-6263"Б"/было 6200-6236"Б"/;  Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |
| 78:14:0007563:12/25 | 244 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации ;  Содержание ограничения (обременения): «Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в  охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и  подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,  открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части  поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:14-6.2054; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 6236-6241"А"/было 6212-6236"А"/у.10-26.01.01/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |
| 78:14:0007563:12/26 | 637 | вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 ЗЖК РФ; срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации;  Содержание ограничения (обременения): "Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 в  охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и  подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций,  открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Охранные зоны устанавливаются: б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части  поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы); в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;"; Реестровый номер границы: 78:14-6.2205; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - 6236-6241"Б"/было 6212-6236"Б"/у.10-01.01/; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций |

* + 1. Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, строение 1, литера Б, степень готовности: 30 %, площадь 19208,1 кв.м, проектируемое назначение: здание автоматизированного склада, кадастровый номер 78:14:0007563:1229 (далее – «**Объект 2»**).

Объект 2 расположен в границах Объекта 1.

* + 1. Объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, строение 2, литера Б, степень готовности объекта: 30 %, площадь 7448,9 кв.м, проектируемое назначение: административное здание, кадастровый номер 78:14:0007563:1230 (далее – **Объект 3**).

Объект 3 расположен в границах Объекта 1.

* + 1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера А, площадь 2 989 +/- 19 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007563:8 (далее – **Объект 4**).

Ограничения (обременения) Объекта 4: аренда (краткосрочная) согласно Приложению 3 к настоящему Договору.

* + 1. Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера А, помещение 1Н, номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, подвал, площадь 196,2 кв.м, кадастровый номер: 78:14:0007563:1080 (далее – **Объект 5**).
    2. Объект 5 находится в нежилом здании с кадастровым номером 78:14:0007563:1015, распложенном в границах Объекта 4. Помещение, назначение: нежилое, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Предпортовая улица, дом 3, литера А, помещение 2-Н, номер этажа, на котором расположено помещение: Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 4, площадь 3019,2 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007563:1231 (далее – **Объект 6**).

Ограничения (обременения) Объекта 6: аренда (краткосрочная) согласно Приложению 3 к настоящему Договору. Объект 6 находится в нежилом здании с кадастровым номером 78:14:0007563:1015, распложенном в границах Объекта 4.

1. В соответствии с договором купли-продажи недвижимости от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_ (далее – «**Договор**») Продавец передал, а Покупатель принял Объекты.
2. Продавец считается выполнившим свои обязательства по передаче Объектов Покупателю.
3. Техническое и иное состояние Объектов соответствует условиям Договора и требованиям Покупателя.
4. Покупатель не имеет претензий относительно принятых по настоящему Акту Объектов.
5. Настоящий Акт составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – Покупателю, один экземпляр – Продавцу.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |
| --- |
| **Продавец Покупатель** |

Приложение 3

к договору купли-продажи

недвижимого имущества

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Реестр арендаторов**

1. В случае, если покупателем является участник торгов, сделавший предпоследнее предложение по цене Объектов, положения Договора о зачете задатка не применяются. [↑](#footnote-ref-1)