Приложение № 1 к договору купли-продажи

№ \_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г**.**

**АКТ**

**приема – передачи недвижимого имущества**

г. Дальнегорск \_\_\_\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_ г.

В соответствии с Договором купли-продажи № \_\_\_\_\_ от 20\_\_ г. Продавец – Управление муниципального имущества администрации Дальнегорского городского округа в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения об Управлении муниципального имущества, утвержденного Постановлением главы Дальнегорского городского округа № 750 от 30.11.2007 г. передает, а Покупатель - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ принимает в собственность недвижимое имущество: нежилое трехэтажное здание - школа № 4, литер А, общей площадью 2703,2 кв. м. расположенное по адресу: г. Дальнегорск, ул. 8 Марта 5а, далее по тексту «здание» и земельный участок общей площадью 3553,0 кв.м. из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: для расположения школы № 4, с кадастровым номером 25:03:010304:13. Адрес земельного участка установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир дом. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Дальнегорск, ул. 8 Марта 5а., далее по тексту «участок», далее по тексту все вместе «имущество».

Стоимость «имущества» составляет (без НДС) \_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_ рубль \_\_\_\_ копеек), стоимость «имущества» (с НДС) \_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек), стоимость участка составляет \_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп. (\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.), стоимость здания (без НДС) \_\_\_ руб. \_\_\_ коп. (\_\_\_ руб. \_\_\_коп.), стоимость здания (с НДС) \_\_\_ руб. \_\_\_ коп. (\_\_\_ руб. \_\_\_ коп.).

Настоящий документ подтверждает отсутствие претензий у Покупателя в отношении приобретенного «имущества» в целом.

СДАЛ: ПРИНЯЛ:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

м.п. (подпись) м.п. (подпись)

Приложение 1 к информационному сообщению

о проведении аукциона по продаже

муниципального имущества

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**

**купли-продажи имущества**

г. Дальнегорск \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Управление муниципального имущества администрации Дальнегорского городского округа в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Положения об Управлении муниципального имущества, утвержденного Постановлением главы Дальнегорского городского округа № 750 от 30.11.2007 г., именуемое в дальнейшем Продавец, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем Покупатель, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Руководствуясь Федеральным законом от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», Прогнозным планом (программой) приватизации муниципального имущества Дальнегорского городского округа на 2019 год, утвержденным решением Думы Дальнегорского городского округа от 31.10.2018 № 178, Постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 19 апреля 2019 № 256-па «Об условиях приватизации муниципального имущества» и на основании протокола об итогах торгов по продаже муниципального имущества посредством публичного предложения по лоту № 1, проведенных Продавцом в г. Дальнегорске \_\_\_\_\_ 20\_\_\_года, Продавец **продает**, а Покупатель **приобретает** в собственность муниципальное недвижимое имущество: нежилое трехэтажное здание - школа № 4, литер А, общей площадью 2703,2 кв. м. расположенное по адресу: г. Дальнегорск, ул. 8 Марта 5а, далее по тексту «здание» и земельный участок общей площадью 3553,0 кв.м. из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: для расположения школы № 4, с кадастровым номером 25:03:010304:13. Адрес земельного участка установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир дом. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Дальнегорск, ул. 8 Марта 5а., далее по тексту «участок», далее по тексту все вместе «имущество».

1.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- акт приема-передачи имущества (Приложение № 1);

- графики погашения стоимости «имущества» (Приложения № 2,3)- в случае если победителю аукциона предоставлена рассрочка на оплату выкупной стоимости «имущества».

2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.

2.1. Продавец гарантирует, что передаваемое имущество свободно от любых имущественных прав третьих лиц. Продавец гарантирует, что в отношении участка и прочно связанной с ним недвижимости отсутствуют споры, не разрешенные вступившим в силу решением суда (арбитражного суда), о которых в момент заключении договора Продавец знал или не мог знать.

2.2. Покупатель ознакомился с документами к настоящему договору, приведенными в п. 1.2., осмотрел имущество в натуре, ознакомился с его количественными и качественными характеристиками.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Начальная цена «здания», установленная в соответствии с рыночной стоимостью объекта составляет без учета НДС 11 156 786 руб. 00 коп. (Одиннадцать миллионов сто пятьдесят шесть тысяч семьсот восемьдесят шесть рублей 00 копеек), стоимость здания с учетом НДС составляет 13 388 143 руб. 20 коп. (Тринадцать миллионов триста восемьдесят восемь тысяч сто сорок три рубля 20 копеек).

3.2. Величина снижения цены первоначального предложения («шаг понижения» для здания) без НДС 1 115 678 руб. 60 коп. (Один миллион сто пятнадцать тысяч шестьсот семьдесят восемь рублей 60 копеек), с НДС 1 338 814 руб. 32 коп. (Один миллион триста тридцать восемь тысяч восемьсот четырнадцать рублей 32 копейки).

3.3 Минимальная цена предложения за здание (цена отсечения) без НДС 5 578 393 руб. 00 коп. (Пять миллионов пятьсот семьдесят восемь тысяч триста девяносто три рубля 00 копеек), с НДС 6 694 071 руб. 60 коп. (Шесть миллионов шестьсот девяносто четыре тысячи семьдесят один рубль 60 копеек).

3.4. Установленная по результатам торгов цена «здания», являющегося предметом настоящего договора, составляет \_\_\_\_ руб. \_\_\_коп. (\_\_\_\_руб. \_\_\_ коп.) без НДС, \_\_\_ руб. \_\_\_ коп. (\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп.) с НДС.

3.5. Рыночная стоимость земельного участка, установленная в соответствии с п. 3 ст. 11 Федерального закона от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ с изменениями от 24.07.07 г. составляет 3 951 540 руб. 00 коп. (Три миллиона девятьсот пятьдесят одна тысяча пятьсот сорок рублей 00 копеек).

3.6. Покупатель обязуется уплатить выкупную цену за «имущество» в сумме \_\_\_ рублей \_\_\_ коп. ( \_\_\_ руб. \_\_\_коп.), в порядке, установленном п. 3.7. настоящего договора.

3.7. Сумма задатка за «здание» в размере 2 677 628 руб. 64 коп. (Два миллиона шестьсот семьдесят семь тысяч шестьсот двадцать восемь рублей 64 копейки), засчитывается в сумму выкупной цены и признается первоначальным платежом, внесенным на момент заключения договора (исчисление и оплата НДС определяется после определения статуса покупателя).

Форма оплаты – рассрочка на \_\_\_\_\_месяцев с момента заключения договора купли-продажи (или единовременный платеж в срок не позднее 30 календарных дней с момента заключения договора купли-продажи).

Оставшаяся сумма выкупной цены за «имущество» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек), подлежащая уплате, должна быть внесена Покупателем равными платежами (единовременным платежом) в соответствии с Графиком по \_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек), начиная с \_\_\_ \_\_\_\_\_\_20\_\_\_г. по \_\_\_ \_\_\_\_\_20\_\_\_ г., по реквизитам: **получатель УФК по Приморскому краю (УМИ администрации ДГО) ИНН/КПП 2505000366/250501001 р/с 40101810900000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по ПК г. Владивосток, БИК 040507001, ОКТМО 05707000, КБК 967 114 02043 04 1000 410 (взнос за здание).**

Сумма задатка за «участок» в размере 790 308 руб. 00 коп. (Семьсот девяносто тысяч триста восемь рублей 00 копеек), перечисленная Покупателем на специальный счет Продавца, засчитывается в сумму выкупной цены и признается первоначальным платежом, внесенным на момент заключения договора.

Оставшаяся сумма выкупной цены за «участок» \_\_\_\_ руб. 00 коп. (\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек), подлежащая уплате, должна быть внесена Покупателем равными платежами (единовременным платежом) в соответствии с Графиком по \_\_\_\_\_ руб. \_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек), начиная с \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по реквизитам: **получатель УФК по Приморскому краю (УМИ администрации ДГО) ИНН/КПП 2505000366/250501001 р/с 40101810900000010002 в ГРКЦ ГУ Банка России по ПК г. Владивосток, БИК 040507001, ОКТМО 05707000, КБК 967 114 06024 04 1000 430 (взнос за земельный участок).**

НДС за приобретенное недвижимое имущество оплачивается Покупателем самостоятельно по месту регистрации Покупателя в Федеральной налоговой службе (как налоговый агент). Физические лица оплачивают стоимость выкупаемого имущества с НДС.

3.8. На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату публикации объявления о продаже.

Оплата процентов по настоящему договору производится Покупателем одновременно с внесением ежемесячного взноса приватизации. Оплата НДС с каждого взноса производится Покупателем самостоятельно по месту регистрации плательщика в налоговом органе.

3.9. Покупатель имеет право произвести оплату досрочно.

3.10. При досрочном погашении части выкупной стоимости «имущества» Покупатель производит ежемесячную оплату процентов, начисленных на оставшуюся сумму задолженности.

3.11. Суммы, поступающие в счет оплаты приобретаемого имущества по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

1) на уплату неустойки;

2) на уплату процентов;

3) на погашение основного долга.

3.12. Полная оплата цены «имущества» должна быть произведена до регистрации права собственности на «имущество» (в случае, если форма оплаты – единовременный платеж).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. С момента передачи Покупателю приобретенного «имущества» по Акту приема-передачи и до момента его полной оплаты, указанное «имущество» в соответствии с п. 5. ст. 488, п. 3. ст. 489 ГК РФ признается находящимся в залоге для обеспечения исполнения Покупателем его обязанности по оплате приобретенного «имущества».

4.2. При использовании сети инженерных коммуникаций ПОКУПАТЕЛЬ обязан заключить договоры с организациями, предоставляющими коммунальные услуги согласно «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализацией в РФ».

4.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязан, в случае необходимости, совместно с организациями, предоставляющими услуги, определить границы раздела наружных сетей водоснабжения и канализации с составлением акта раздела границ ответственности с предоставлением свободного доступа для проведения ремонтно-восстановительных работ персоналом этих организаций.

* 1. Особые условия использования земельного участка:
     1. Обеспечение санитарного содержания и уборки прилегающей территории в соответствии с требованиями Положения «О правилах благоустройства и санитарного содержания территории Дальнегорского городского округа», утвержденного решением Думы Дальнегорского городского округа от 25.07.2013 № 111.
     2. Использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту.
     3. Сохранение межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельном участке в соответствии с законодательством.
     4. Соблюдение при использовании земельного участка требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.5. В случае смены собственника или пользователя «имущества», настоящие условия для них сохраняются.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. ПРОДАВЕЦ обязан:

- передать проданное «имущество», указанное в п.1.1, в состоянии «как есть» не позднее 10 дней с момента подписания договора в установленном порядке по Акту приема-передачи с приложением соответствующих документов.

5.2.ПОКУПАТЕЛЬ обязан:

- принять «имущество» в срок, указанный в п. 5.1. настоящего договора;

- в случае спора несет обязанность доказывания своего права на покупку «имущества» по настоящему договору;

- обязуется не производить отчуждение «имущества» до полной уплаты цены «имущества»;

- нести ответственность за сохранность «имущества» с момента приема;

- обеспечить сохранность переданного ему «имущества» и нести полную материальную ответственность за причиненный ущерб в соответствии с законом;

- зарегистрировать право собственности на недвижимое «имущество», указанное в п. 1.1 настоящего договора в течение тридцати дней со дня подписания настоящего договора. Все затраты, связанные с регистрацией, сбором и оформлением пакета документов для государственной регистрации права собственности на «имущество» несёт в ходе сделки Покупатель.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае уклонения Продавца от фактической передачи «имущества» он возмещает Покупателю убытки, причиненные задержкой исполнения.

6.2. В случае, если Покупатель в нарушение договора откажется принять «имущество» или оплатить установленную за него цену в порядке, предусмотренном договором, Продавец расторгает договор (ст. 450 п.3 ГК РФ).

Помимо штрафа Покупатель возмещает Продавцу причиненные убытки. Кроме того, сумма внесенного Покупателем залога удерживается в пользу Продавца.

6.3. За просрочку платежей Покупатель уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, установленной на день подписания договора, за каждый день просрочки.

6.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор:

- является обязывающим с момента подписания обеими сторонами;

- может быть дополнен, изменен по взаимному письменному согласию сторон. Все изменения и дополнения к договору оформляются в виде дополнительного соглашения и являются неотъемлемой частью настоящего договора;

- не может быть расторгнут в одностороннем порядке.

7.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в регистрирующем органе, остальные выдаются сторонам.

7.3. Право собственности у Покупателя на «имущество» возникает с момента государственной регистрации перехода права собственности на имущество в установленном законом порядке.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

8.1. ПРОДАВЕЦ: Управление муниципального имущества администрации Дальнегорского городского округа. 692446 Приморский край, г. Дальнегорск, Проспект 50 лет Октября, 129, телефон (42373) 3-29-93, факс 3-14-48, ИНН 2505000366.

8.2. ПОКУПАТЕЛЬ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

ПРОДАВЕЦ ПОКУПАТЕЛЬ

И. о. начальника Управления

муниципального имущества администрации

Дальнегорского городского округа

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

м.п. (подпись) м.п. (подпись)