



ПРАВИТЕЛЬСТВО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 11.05.2016

№ 221-ПП

Мурманск

О примерных формах договоров купли-продажи и залога, заключаемых при отчуждении государственного имущества Мурманской области субъектам малого и среднего предпринимательства, а также об условиях зачета стоимости неотделимых улучшений в счет его оплаты

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьей 70 Устава Мурманской области, Законом Мурманской области от 26.09.2008 № 998-01-ЗМО «Об установлении срока рассрочки оплаты при возмездном отчуждении недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Мурманской области или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства» Правительство Мурманской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемые:

- примерную форму договора купли-продажи недвижимого имущества Мурманской области при отчуждении субъектам малого и среднего предпринимательства при оплате в рассрочку;
- примерную форму договора купли-продажи недвижимого имущества Мурманской области при отчуждении субъектам малого и среднего предпринимательства при оплате единовременно;
- примерную форму договора залога недвижимого имущества Мурманской области.

2. Установить, что:

2.1. В случае производства арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, стоимость таких улучшений устанавливается равной рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком на ту же дату, что и стоимость недвижимого

имущества, и засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества при предоставлении следующих документов:

- проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке и согласованной с арендодателем, составленной организацией, имеющей лицензию на осуществление проектно-сметных работ;
- договора или договоров подряда, заключенных арендатором с организациями, имеющими лицензии на осуществление соответствующих видов строительных работ;
- документов, подтверждающих факт выполненных работ (акта о приемке выполненных работ (форма КС-2), справки о стоимости выполненных работ и затрат работ (форма КС-3));
- платежных документов, подтверждающих оплату произведенных работ;
- бухгалтерских документов (заверенных налоговым органом) за соответствующие периоды, подтверждающих отнесение произведенных расходов на неотделимые улучшения на увеличение стоимости арендованного имущества;
- отчета об оценке неотделимых улучшений арендованного имущества, соответствующий требованиям законодательства.

2.2. К неотделимым улучшениям арендованного имущества, стоимость которых после их проведения будет зачитываться в счет оплаты приобретаемого имущества, относятся улучшения, произведённые в результате работ по перепланировке, капитальному ремонту, не оказывающих влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, и не требующих для их выполнения допуска саморегулируемой организации (СРО). Расходы арендатора на составление дефектной ведомости и сметной документации возмещению не подлежат.

3. Признать утратившими силу постановления Правительства Мурманской области:

- от 03.03.2009 № 105-ПП «О примерных формах договоров купли-продажи и залога при отчуждении государственного имущества Мурманской области субъектам малого и среднего предпринимательства»;
- от 22.07.2010 № 318-ПП «О внесении изменений в формы документов, утвержденные постановлением Правительства Мурманской области от 03.03.2009 № 105-ПП».

Губернатор
Мурманской области



М. Ковтун

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Мурманской области
от 11.05.2016 № 221-ПП

**Примерная форма
договора купли-продажи недвижимого имущества
Мурманской области при отчуждении
субъектам малого и среднего предпринимательства
при оплате в рассрочку**

«__» _____ 20__ г.

г. Мурманск

Министерство имущественных отношений Мурманской области (далее - Продавец) в лице _____, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Мурманской области от 01.12.2008 № 579-ПП, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Законом Мурманской области от 26.09.2008 № 998-01-ЗМО, с одной стороны, и _____ (далее - Покупатель), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 Договора, в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять это недвижимое имущество и уплатить за него определенную Договором цену.

1.2. Объектом купли-продажи является объект государственного имущества: _____, площадью _____, расположенный _____ по адресу: _____ (далее – Объект).

Продажа Объекта осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему объект, земельного участка, занимаемого объектом.*

Сведения о земельном участке:

земельный участок (кадастровый номер _____),
площадь _____, местонахождение _____,

категория _____, вид разрешенного использования - _____) (далее –Земельный участок).

1.3. Объект является собственностью Мурманской области, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав, выданной «__» _____ г.

Земельный участок является собственностью Мурманской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия _____, № _____.

1.4. На момент заключения настоящего Договора Объект находится во владении и пользовании Покупателя на основании договора аренды № ___ от «__» _____ г.

1.5. Стороны подтверждают, что в момент заключения настоящего Договора:

1.5.1. Объект находится во временном владении и пользовании Покупателя непрерывно в течение срока, установленного статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.5.2. У Покупателя отсутствует задолженность по арендной плате за _____ Объект, _____ неустойкам (штрафам, пеням) на день _____

(указать нужное: на день подачи Покупателем заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества или на день заключения договора).

1.5.3. Объект _____

(указать нужное: не включен в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества, предназначенного для передачи его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, или включен в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества, предназначенного для передачи его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, и отвечает условиям, предусмотренным частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

1.5.4. С момента государственной регистрации права собственности за Покупателем на Объект договор аренды, указанный в п. 1.5.1 настоящего Договора, считается прекращенным в связи с совпадением арендатора и арендодателя в одном лице.

2. Цена Объекта

2.1. Цена Объекта по настоящему Договору составляет _____ рублей (без НДС).

Цена Земельного участка по настоящему Договору составляет _____ рублей (без НДС).*

Цена Объекта и Земельного участка равна его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», что подтверждается отчетом об определении рыночной стоимости № _____ от «___» _____.

2.2. Цена Объекта, установленная п. 2.1 Договора, подлежит уменьшению на стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, определённую по правилам, установленным законодательством, в размере _____ (_____) рублей.

2.3. В цену недвижимого имущества, установленную п. 2.1 Договора, не включены расходы по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

2.4. Цена недвижимого имущества, указанного в п. 2.1 Договора, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случая, установленного пунктом 2.2 Договора.

* В случае продажи встроенного нежилого помещения Покупатель приобретает право пользования земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

В случае продажи отдельно стоящего здания Покупатель обязан одновременно с заключением настоящего Договора оформить земельные отношения в соответствии с действующим законодательством.

3. Расчеты по Договору

3.1. Оплата Объекта осуществляется в рассрочку на основании письменного заявления Покупателя.

Покупатель уплачивает Продавцу указанную в разделе 2 настоящего Договора сумму в следующем порядке:

3.1.1. Первый платеж составляет _____ процентов от общей суммы Договора и перечисляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Датой платежа считается дата поступления денежных средств на счет Продавца, указанный в п. 10.7 Договора.

3.1.2. Последующие платежи перечисляются ежемесячно/ежеквартально _____ числа каждого календарного месяца/каждого месяца, следующего за платежным кварталом, в течение _____ лет равными взносами по 1/_____

(одной _____) части от оставшейся стоимости Договора после оплаты первого платежа. Период между ____ числом (включительно) предыдущего календарного месяца/квартала и ____ числом (включительно) текущего календарного месяца/квартала именуется процентным периодом.

Покупатель считается исполнившим свои текущие обязательства в полном объеме и в срок при условии поступления денежных средств на лицевой счет Продавца не позднее даты платежа в соответствии с графиком платежей (согласно приложению к Договору).

3.2. Покупатель уплачивает Продавцу цену Договора, указанную в разделе 2 настоящего Договора, в рублях согласно графику оплаты (приложение к Договору) по реквизитам, указанным в п. 10.7 Договора.

3.3. В пределах срока оплаты (до наступления обусловленного настоящим Договором срока погашения платежа) производится начисление процентов на сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, исходя из ставки, равной 1/3 (одной трети) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества.

3.4. За просрочку платежа по настоящему Договору, установленному п. 3.1.1 и графиком оплаты (приложение к Договору), Покупатель уплачивает Продавцу пеню из расчета 1/300 (одной трехсотой) действующей на дату платежа ставки рефинансирования Центрального банка РФ, подлежащую уплате за соответствующий период за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности, начиная со следующего за установленным днем уплаты платежа.

В случае образования просроченной задолженности платежа за соответствующий период и задолженности по процентам устанавливается следующая очередность погашения:

- погашение долга по процентам;
- зачисление в счет платежа.

3.5. Покупатель вправе произвести досрочное исполнение обязательств по оплате, уведомив в письменной форме Продавца за 5 (пять) рабочих дней до даты оплаты.

3.6. В случае досрочного исполнения обязательств по оплате Покупатель оплачивает сумму с учетом условия, установленного п. 3.3, за месяц, в котором он произвел платеж, за соответствующий квартал.

4. Гарантии

Продавец гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом и запретом не состоит.

5. Порядок передачи недвижимого имущества в собственность Покупателю

5.1. Право собственности у Покупателя на недвижимое имущество, являющееся предметом Договора, возникает со дня государственной регистрации перехода права в регистрирующем органе.

5.2. Оформление права собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом Договора, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором после оплаты первого платежа Покупателем.

5.3. Расходы на государственную регистрацию возлагаются на Покупателя.

5.4. Риск случайной гибели недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента подписания передаточного акта Сторонами.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Продавец обязуется передать недвижимое имущество Покупателю по передаточному акту в течение 10 (десяти) календарных дней с момента поступления на счет, указанный в п. 10.7 Договора, суммы, определенной в п. 3.1.1 Договора. Одновременно с передачей недвижимого имущества Продавец передает Покупателю ключи (при наличии) и комплект документов, необходимых для предоставления в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

6.2. Покупатель обязуется:

6.2.1. Производить оплату стоимости недвижимого имущества в точном соответствии с разделом 3 настоящего Договора и согласно графику платежей, являющемуся приложением к настоящему Договору.

6.2.2. Принять по передаточному акту недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора.

6.2.3. После оплаты первого платежа Покупателем в сроки, установленные действующим законодательством, произвести государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество за свой счет и предоставить Продавцу копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в течение пяти календарных дней со дня государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на недвижимое имущество.

6.3. Стороны обязуются добросовестно исполнять все условия настоящего Договора, информировать друг друга об их выполнении, не совершать действий, способных нанести другой стороне вред.

6.4. В случае изменения Покупателем реквизитов, почтового адреса или адреса регистрации он обязан информировать об этом Продавца не позднее трех рабочих дней со дня фактического изменения реквизитов.

7. Основания и порядок изменения и расторжения Договора

7.1. Изменение настоящего Договора возможно по взаимному соглашению сторон до государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

7.2. Все изменения к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений.

7.3. В случае если Покупатель не производит в установленный п. 3.1.1 Договора и графиком (приложение к Договору) срок очередной платеж, Продавец вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного недвижимого имущества, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

7.4. Расторжение настоящего Договора производится путем направления Покупателю соответствующего извещения в письменной форме. Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней со дня направления Продавцом указанного извещения по адресу Продавца, указанному в Договоре.

8. Ответственность сторон

8.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. В случае неисполнения Покупателем настоящего Договора Продавец взыскивает с Покупателя штраф в размере годовой арендной платы, определяемой в соответствии с Методикой определения арендной платы за нежилые здания (помещения), относящиеся к государственной собственности Мурманской области, за пользование Объектом в течение срока действия настоящего Договора.

9. Срок действия Договора

Договор считается заключенным со дня подписания его сторонами и действует до даты полного исполнения Продавцом и Покупателем взаимных обязательств по настоящему Договору.

10. Прочие положения

10.1. Договор подлежит исполнению сторонами со дня его подписания.

10.2. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную

юридическую силу, один из которых остается у Продавца, один в регистрирующем органе.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10.4. В случае изменения Покупателем реквизитов, почтового адреса или адреса регистрации он обязан информировать об этом Продавца не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня фактического изменения реквизитов.

10.5. Любое уведомление, направляемое сторонами друг другу по настоящему Договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре.

10.6. Приложение к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

10.7. Реквизиты для перечисления денежных средств по настоящему Договору:

11. Реквизиты и подписи сторон

Продавец:

Покупатель:

График платежей

В соответствии с Договором № ___ от « ___ » _____ Сторонами по Договору определен следующий график платежей по оплате нежилого помещения в размере (цена Объекта по настоящему Договору) _____ (_____) рублей _____ копеек.

Первый платеж произведен « ___ » _____ и составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

№ п/п	Дата платежа (не позднее)	Общая сумма погашения, руб.	Сумма платежа в погашение, руб.	Сумма платежа в погашение %, руб.	Остаток, руб.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					

Итого: общая сумма платежей составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

« ___ » _____ 20__ г.

Продавец: _____

Покупатель: _____

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Мурманской области
от 11.05.2016 № 221-ПП

**Примерная форма
договора купли-продажи недвижимого имущества
Мурманской области при отчуждении
субъектам малого и среднего предпринимательства
при оплате единовременно**

«__» _____ 20__ г.

г. Мурманск

Министерство имущественных отношений Мурманской области (далее - Продавец) в лице _____, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Мурманской области от 01.12.2008 № 579-ПП, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с одной стороны, и _____ (далее - Покупатель), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 Договора, в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется принять это недвижимое имущество и уплатить за него определенную Договором цену.

1.2. Объектом купли-продажи является объект государственного имущества: _____, площадью _____, расположенный _____ по адресу: _____ (далее – Объект).

Продажа Объекта осуществляется одновременно с отчуждением лицу, приобретающему объект, земельного участка, занимаемого объектом.*

Сведения о земельном участке:

земельный участок (кадастровый номер _____, площадь _____, местонахождение _____, категория _____, вид разрешенного использования _____) (далее – Земельный участок).

1.3. Объект является собственностью Мурманской области, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав, выданной «___» _____ г.

Земельный участок является собственностью Мурманской области, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности серия _____, № _____.

1.4. На момент заключения настоящего Договора Объект находится во владении и пользовании Покупателя на основании договора аренды № ___ от «_» _____ г.

1.5. Стороны подтверждают, что в момент заключения настоящего Договора:

1.5.1. Объект находится во временном владении и пользовании Покупателя непрерывно в течение срока, установленного статьей 3 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1.5.2. У Покупателя отсутствует задолженность по арендной плате за Объект, неустойкам (штрафам, пеням) на день _____
(указать нужное: на день подачи Покупателем заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества или на день заключения договора).

1.5.3. Объект _____

(указать нужное: не включен в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества, предназначенного для передачи его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, или включен в утвержденный в соответствии с частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» перечень государственного имущества, предназначенного для передачи его во владение и (или) пользование субъектам малого и среднего предпринимательства, и отвечает условиям, предусмотренным частью 2.1 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

1.5.4. С момента государственной регистрации права собственности за Покупателем на Объект, договор аренды, указанный в п. 1.5.1 настоящего Договора, считается прекращенным в связи с совпадением арендатора и арендодателя в одном лице.

2. Цена Объекта

2.1. Цена Объекта по настоящему Договору составляет _____ рублей (без НДС).

Цена земельного участка по настоящему Договору составляет _____ рублей (без НДС).*

Цена Объекта и Земельного участка равна его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», что подтверждается отчетом об определении рыночной стоимости № _____ от «___» _____.

2.2. Цена Объекта, установленная п. 2.1 Договора, подлежит уменьшению на стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, определённую по правилам, установленным законодательством, в размере _____ (_____) рублей.

2.3. В цену недвижимого имущества, установленную п. 2.1 настоящего Договора, не включены расходы по государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

2.4. Цена недвижимого имущества, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случая, установленного п. 2.2 Договора.

<*> В случае продажи встроенного нежилого помещения Покупатель приобретает право пользования земельным участком в соответствии с действующим законодательством.

В случае продажи отдельно стоящего здания Покупатель обязан одновременно с заключением настоящего Договора оформить земельные отношения в соответствии с действующим законодательством.

3. Расчеты по Договору

Покупатель уплачивает Продавцу цену Договора, указанную в разделе 2 настоящего Договора, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня подписания настоящего Договора по реквизитам, указанным в п. 9.4 Договора.

4. Переход права собственности на недвижимое имущество

Право собственности на недвижимое имущество, являющееся предметом Договора, переходит к Покупателю со дня государственной регистрации перехода права собственности в регистрирующем органе.

5. Права и обязанности Покупателя

5.1. Продавец обязуется передать Покупателю Объект по передаточному акту в течение 10 (десяти) дней с момента поступления на расчетный счет Продавца суммы, определенной в разделе 2 настоящего Договора. Одновременно с передачей недвижимого имущества Продавец передает Покупателю ключи (при наличии) и комплект документов, необходимых для предоставления в регистрирующий орган, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

5.2. Покупатель обязуется:

5.2.1. Произвести оплату стоимости недвижимого имущества в точном соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

5.2.2. Принять по передаточному акту недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора.

6. Переход прав и обязанностей

6.1. Оформление Покупателем права собственности на приобретённое недвижимое имущество осуществляется в установленном законодательством Российской Федерации порядке не позднее чем через 30 календарных дней после полной оплаты недвижимого имущества. Право собственности на недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности. Покупатель предоставляет Продавцу копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество в течение пяти календарных дней со дня государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на недвижимое имущество.

6.2. Риск случайной гибели недвижимого имущества переходит на Покупателя с момента подписания передаточного акта Сторонами.

7. Изменение и расторжение Договора

7.1. Изменение настоящего Договора возможно по взаимному соглашению сторон до государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество.

7.2. Все изменения к настоящему Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Продавца в случае нарушения Покупателем срока уплаты цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, более чем на 30 (тридцать) календарных дней.

8. Ответственность сторон

8.1. За нарушение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения Покупателем срока оплаты цены Объекта, указанной в разделе 3 настоящего Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню из расчета 1/300 (одной трехсотой) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки платежа. Уплата пени не освобождает Покупателя от исполнения обязательств, установленных в разделе 3, при этом пеня подлежит уплате в первую очередь.

9. Прочие положения

9.1. До государственной регистрации перехода права собственности на Объект настоящий Договор подлежит исполнению сторонами со дня его подписания.

9.2. Настоящий Договор действует до выполнения сторонами всех обязательств, принятых на себя по настоящему Договору.

9.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых остается у Продавца, один у Покупателя и один передается в регистрирующий орган.

9.4. Реквизиты для перечисления денежных средств по настоящему Договору:

10. Реквизиты и подписи сторон

Продавец:

Покупатель:

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Мурманской области
от 11.05.2016 № 221-ПП

Примерная форма договора залога недвижимого имущества Мурманской области

Министерство имущественных отношений Мурманской области (далее - Залогодержатель) в лице _____, действующего на основании Положения, утвержденного постановлением Правительства Мурманской области от 01.12.2008 № 579-ПП, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», с одной стороны, и

_____ (далее - Залогодатель), с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет и содержание Договора

1.1. Стороны заключили между собой договор о том, что Залогодатель передаст Залогодержателю в обеспечение договора купли-продажи недвижимого имущества в рассрочку от «__» _____ № ____ недвижимое имущество _____, расположенное _____ по _____ адресу: _____, площадью ____ кв. м.

1.2. Цена предмета залога равна его рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», и составляет _____ руб.

До заключения данного Договора предмет залога не отчужден, не заложен, в споре и под арестом не состоит, право собственности Залогодержателя никем не оспаривается, что подтверждается выпиской из ЕГРП, выданной _____ от «__» _____.

1.3. Настоящий Договор является неотъемлемой частью договора купли-продажи от «__» _____.

1.4. После подписания настоящего Договора заложенная недвижимость остается в пользовании Залогодателя с правом эксплуатации по назначению.

2. Срок действия Договора

- 2.1. Договор вступает в силу со дня государственной регистрации.
- 2.2. Договор действует до даты полного выполнения обязательств, принятых Залогодателем по договору купли-продажи от «___» _____ № ____.

3. Права сторон

- 3.1. Залогодатель имеет право:
- 3.1.1. Владеть и пользоваться предметом залога в соответствии с его назначением.
- 3.1.2. Потребовать расторжения Договора в случае исполнения обязательств по договору купли-продажи от «___» _____.
- 3.2. Залогодержатель имеет право:
- 3.2.1. Проверять состояние и условия содержания заложенного имущества.
- 3.2.2. Требовать от Залогодателя принятия мер, необходимых для сохранения предмета залога.
- 3.2.3. Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога, угрожающих его утратой или повреждением.
- 3.2.4. Обратиться в суд за решением о досрочном взыскании на предмет залога до наступления срока исполнения обязательства в случае возникновения угрозы утраты или повреждения предмета залога и отказа Залогодателя произвести замену недвижимого имущества, переданного в залог.
- 3.2.5. При недостаточности суммы, вырученной от реализации предмета залога, для покрытия долга Залогодержатель имеет право на получение недостающей суммы за счет другого имущества, принадлежащего Залогодателю.

4. Обязанности сторон

- Залогодатель обязан:
- 4.1. Застраховать за свой счет в пользу Залогодержателя предмет залога в соответствии со ст. 343 ГК РФ.
- 4.2. Принимать меры, необходимые для сохранения предмета залога.
- 4.3. Залогодатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения предмета залога.
- 4.4. Незамедлительно извещать Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога.
- 4.5. Нести расходы по государственной регистрации, а также по

страхованию предмета залога.

4.6. В случае умышленного уничтожения либо повреждения Залогодателем предмета залога, небрежного отношения к нему, в результате чего произошла утрата или повреждение предмета залога, Залогодатель обязан возместить все убытки Залогодержателя, возникшие в результате мер по взысканию за неисполнение обязательства как по договору купли-продажи от « ___ » _____ № ___, так и по настоящему Договору независимо от сроков действия этих договоров.

4.7. В случае неисполнения Залогодателем обязательства по страхованию предмета залога Залогодатель не вправе ссылаться на невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору по причинам форс-мажорных обстоятельств (непредвиденных ситуаций).

5. Заключительные условия

5.1. Изменение условий Договора, его дополнение возможно по взаимному соглашению сторон.

5.2. Споры по настоящему Договору рассматриваются в судах в соответствии с их компетенцией.

5.3. Договор составлен в 3 экземплярах, один - для регистрирующего органа, второй - для Залогодержателя, третий - для Залогодателя.

6. Юридические адреса и подписи сторон

Залогодержатель

Залогодатель

