

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
С УСЛОВИЕМ О РАССРОЧКЕ № _____**

с. Приморка

" ____ " _____ 20__ г.

Администрация Приморского сельского поселения ИНН 6123013836, КПП 612301001, ОГРН 1056123007775 в лице Главы администрации Приморского сельского поселения Олейник Ирины Александровны, действующей на основании Устава муниципального образования «Приморское сельское поселение», именуемая в дальнейшем «Продавец» с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «Примэнерго» ИНН6123022171, КПП612301001, ОГРН 1116171000351 в лице директора ООО «Примэнерго» Тихомирова Николая Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает в порядке реализации преимущественного права арендатора на приобретение объектов, а Покупатель покупает на условиях, изложенных в настоящем Договоре, в собственность следующее недвижимое имущество (именуемое далее «Имущество»):

п/п №	Наименование муниципального имущества	Местонахождение:
1	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №284А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2477	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, пер.Школьный, 8
2	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №39А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2491	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, пер.Школьный, 40
3	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №72А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2481	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, ул. Коминтерна, 33б
4	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №177А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 3,6 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:206	Ростовская обл., Неклиновский р-н, п.Новоприморский, ул. Центральная, 70а

5	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №477А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2479	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, ул. Северная, 3
6	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №308А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2478	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, ул. Северная, 1;
7	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №321А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 3,6 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:232	Ростовская обл., Неклиновский р-н, ст. Морская, ул. Полевая, 2а
8	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №444А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2480	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, пер.Дачный, 15а
9	Комплексно-трансформаторная подстанция (КТП) №476А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 2 кв.м. Литер П кадастровый номер 61:26:0120101:0:2489	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, пер.Прогон, 6а
10	Закрытая трансформаторная подстанция (ЗТП) №35А ПС «Самбек»7 Площадь: общая 23,3 кв.м. Литер А кадастровый номер 61:26:0120101:0:2492	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с.Приморка, ул.Советская, 2в
11	Закрытая трансформаторная подстанция (ЗТП) № 6А ПС «Самбек» 8 Площадь: общая 53,6 кв.м. Литер А кадастровый номер 61:26:0120101:0:205	Ростовская обл., Неклиновский р-н, п.Новоприморский, ул. Центральная, 20а
12	Линии электропередач ЛЭП 0,4 Кв., протяженность 1800м Литер Л кадастровый номер номер 61:26:0000000:0:263	Ростовская обл., Неклиновский р-н, ст.Морская ул.Полевая, ул.Привокзальная
13	Линии электропередач ЛЭП 0,4 Кв., протяженность 30500м Литер Л кадастровый номер 61:26:0120101:0:2558	Ростовская обл., Неклиновский р-н, с. Приморка, ул.Ленина, ул.Советская, ул.Нижняя, ул.Верхняя, ул

		.Средняя,ул.Молодежная,пер.Школьный,ул.Степная,ул.Новая,ул.Красноармейская,пер.Прогон,пер.Западный,ул.Дружбы,ул.Коминтерна,пер.Юбилейный,пер.Исполкомовский,пер.Дачный,1-й переулок,2-й переулок,3-й переулок,4-й переулок,5-й переулок,6-й переулок,7-й переулок, 8-й переулок, 9-й переулок,ул.Садовая,ул.М.Садовая
14	Линии электропередач ЛЭП 0,4 Кв., протяженность 9900 м Литер Л кадастровый номер 61:26:0120101:0:2558	Ростовская обл., Неклиновский р-н, пос.Новоприморский ул.Центральная,ул.Луговая,ул.Майская ,ул.Зеленая

Основания:

- Федеральный закон от 22.07.2008 N 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" (далее - Федеральный закон от 22.07.2008 N 159-ФЗ);

- Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества";

- решение Собрании депутатов Приморского сельского поселения № 44 от 26.10.2022г. «О прогнозном плане (программе) приватизации муниципального имущества Приморского сельского поселения на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов»;

- решение Собрании депутатов Приморского сельского поселения № 45 от 26.10.2022г. «Об условиях приватизации муниципального имущества».

1.2. Согласно отчету АО «Приазовский Центр Смет и Оценки» об определении рыночной стоимости Имущества, составленному в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности на дату 18 октября 2022г., стоимость объектов, указанных в п.п.1.1, подлежащая уплате в бюджет Приморского сельского поселения, составляет 4 545 600,00 (Четыре миллиона пятьсот сорок пять тысяч шестьсот) рублей 00 копеек, без НДС.

1.3. Имущество, указанное в пункте 1.1 настоящего Договора, является объектом муниципальной собственности Приморского сельского поселения, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

1.4. Продавец гарантирует, что продаваемое по настоящему Договору Имущество никому другому не продано, не заложено, не является предметом спора, под арестом или запретом не состоит.

1.5. В отношении Имущества, указанного в пункте 1.1. установлены следующие эксплуатационные обязательства, которые обязан выполнять Покупатель:

- оказывать абонентам услуги по регулируемым ценам (тарифам) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и обеспечивать возможность получения абонентами соответствующих услуг, за исключением случаев, если прекращение

или приостановлением предоставления потребителям услуг предусмотрено нормативными правовыми актами Российской Федерации. Условия эксплуатационных обязательств в отношении объектов электросетевого хозяйства, являющихся сложными вещами, распространяются на все составные части указанных объектов:

- определить максимальный период прекращения оказания абонентам соответствующих услуг в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- эксплуатация объектов электросетевого хозяйства осуществляется в соответствии с Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей Российской Федерации, утвержденными Приказом Минэнерго России от 19.06.2003г. №229;

- электроснабжение потребителей осуществляется с соблюдением требований постановления Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 года №442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии»;

- обеспечение требований к качеству электроэнергии согласно ГОСТ 32144-2013 «Электрическая энергия. Совместимость технических средств электромагнитная. Нормы качества электрической энергии в системах электроснабжения общего назначения», введенному в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 22.07.2013 года №400-ст

При внесении изменений в перечисленные в пункте 1.5 настоящего договора нормативно-правовые акты, Покупатель должен руководствоваться ими с учетом внесенных изменений с даты их вступления в законную силу.

В случае отмены перечисленных в пункте 1.5 настоящего договора нормативно-правовых актов, Покупатель обязан исполнить требования действующего законодательства для эксплуатационных обязательств, включающие в себя максимальный период прекращения поставок потребителям и абонентам соответствующих товаров, оказания услуг и допустимый объем непредоставления соответствующих товаров, услуг.

1.6. В отношении Имущества, указанного в пункте 1.1 установлены следующие обременения:

- сохранение целевого назначения электросетевого хозяйства – электроснабжение потребителей.

1.7. Условия инвестиционных обязательств в отношении Имущества, указанного в пункте 1.1:

- в связи с тем, что Администрация муниципального образования «Приморское сельское поселение» не является субъектом электроэнергетики, инвестиционные обязательства в отношении указанных объектов, отсутствуют.

2.ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Оплата стоимости Имущества, подлежащая оплате в бюджет поселения, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, производится Покупателем в рассрочку ежемесячно равными долями в течение 5 (Пяти) лет с даты подписания настоящего Договора в соответствии с графиком, прилагаемым к настоящему Договору и являющимся его неотъемлемой частью (приложение № 1), но не позднее 15 числа текущего месяца. В случае, если 15 число текущего месяца является выходным или праздничным днем, то срок оплаты переносится на последний рабочий день перед 15 числом.

2.2. На сумму денежных средств, подлежащую оплате в бюджет Приморского сельского поселения, по уплате которой предоставляется рассрочка (пункт 2.1 настоящего Договора), производится начисление процентов в размере, равном одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества. (Информационный бюллетень

Приморского сельского поселения № _____ от _____, сайт torgi-gov.ru) При исчислении подлежащих уплате процентов Стороны понимают, что начисление процентов производится на сумму, соответствующую остатку задолженности по основному долгу в соответствии с настоящим Договором.

Начисление процентов производится по формуле:

$$\text{Пр} = \frac{\text{Сд} \times 1/3 \text{ ставки рефинансирования (\%)}}{12 \text{ месяцев}},$$

где:

Пр - сумма процентов в месяц;

Сд - сумма денежных средств, подлежащая оплате в бюджет города, по уплате которой предоставляется рассрочка (т.е. остаток задолженности).

Указанием Центрального банка Российской Федерации от 16.09.2022г. в соответствии с Информацией Центрального банка Российской Федерации от 16.09.2022г. ставка рефинансирования установлена в размере 7,5 процентов годовых.

Уплата процентов производится одновременно с оплатой основного долга.

2.3. Оплата стоимости Имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, процентов, установленных пунктом 2.2 настоящего Договора, и пени за нарушение сроков платежа, предусмотренных в пункте 5.1 настоящего Договора, в установленные настоящим Договором сроки производится в доход бюджета Приморского сельского поселения по следующим реквизитам:

Администрация Приморского сельского поселения

346870, Ростовская область, Неклиновский р-н,

с.Приморка, ул.Ленина, 72

ИНН 6123013836 КПП 612301001

Получатель: (Администрация Приморского сельского поселения,
л/сч 04583Н53020)

Номер казначейского счета 03100643000000015800

БАНК: ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ//УФК по

Ростовской области г. Ростов-на-Дону

Номер единого казначейского счета 40102810845370000050

УФК по Ростовской области

БИК: 016015102 ОКТМО 60636452

КБК 95111402053100000410

В поле "назначение платежа" указать: "выкуп арендованного муниципального имущества по договору купли-продажи с условием о рассрочке N _____ от _____ г. Без НДС".

2.4. Датой оплаты считается дата зачисления средств на расчетный счет, указанный в пункте 2.3 настоящего Договора.

2.5. Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате досрочно. Оплата приобретаемого в рассрочку имущества может быть осуществлена досрочно по решению покупателя только в полном объеме.

При этом досрочное погашение части основного долга в счет оплаты приобретаемого нежилого помещения не допускается. В случае нарушения Покупателем данного условия зачисление денежных средств в счет исполнения обязанности по настоящему Договору осуществляется в соответствии с графиком платежей (приложение № 1).

Досрочная оплата приобретаемого имущества осуществляется на основании заявления Покупателя. Данные изменения оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Заявление о досрочной оплате должно быть подано не позднее десяти календарных дней до установленного графиком платежей дня очередного платежа.

2.6. Суммы оплаты стоимости приобретаемого имущества, поступающие от Покупателя в счет погашения задолженности по настоящему Договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) издержки Продавца по получению исполнения (в том числе на возмещение судебных и иных расходов по взысканию задолженности);
- 2) на уплату процентов в соответствии с приложением № 1 к Договору;
- 3) на погашение основного долга;
- 4) на уплату неустойки (пени).

2.7. Согласно п.п. 12 п.2 статьи 146 НК РФ реализация Имущества, указанного в пункте 1.1 не признается объектом налогообложения и освобождается от обложения НДС.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Покупатель обязан:

3.1.1. Оплатить приобретаемое Имущество в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.2. Принять Имущество от Продавца в порядке, установленном настоящим Договором.

3.1.3. Зарегистрировать в тридцатидневный срок с даты подписания акта приема-передачи (приложение 2) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, переход права собственности на Имущество.

3.1.4. Обеспечивать сохранность приобретаемого Имущества, в том числе для защиты его от посягательств и требований со стороны третьих лиц, до момента исполнения Покупателем обязательств по настоящему Договору.

3.1.5. Немедленно уведомлять Продавца о возникновении угрозы утраты или повреждения приобретаемого Имущества до момента исполнения Покупателем обязательств по настоящему Договору.

3.1.6. Письменно и своевременно уведомлять Продавца об изменении своих почтовых и банковских реквизитов. В противном случае все извещения, уведомления, повестки и другие документы, направленные Покупателю по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, считаются врученными Покупателю.

3.1.7. Застраховать за свой счет Имущество в полной его стоимости от рисков утраты и повреждения в пользу Продавца в течение месяца с момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество.

Копию договора страхования представить Продавцу в течение десяти дней с момента заключения.

В случае заключения договора страхования в отношении Имушества на срок меньше, чем срок рассрочки, по истечении первоначального договора страхования Покупатель в силу части 2 статьи 31 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" обязан застраховать заложенное (в силу Закона) Имушество на сумму не ниже суммы оставшегося обязательства перед Продавцом в случае, если полная стоимость Имушества превышает размер обеспеченного обязательства в оставшейся части. Указанная обязанность действует до полной оплаты Покупателем стоимости Имушества, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

3.2. Продавец обязан:

3.2.1. В течение трех рабочих дней после поступления первого платежа в соответствии с графиком оплаты приобретаемого Имушества передать Имушество Покупателю по акту приема-передачи, который будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение № 2), в состоянии, существующем на день подписания настоящего Договора. Покупатель произвел осмотр имущества и не имеет претензий к его техническому состоянию. Физический износ и недостатки имущества Покупателю известны.

3.2.2. Зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, переход права собственности на нежилое помещение.

3.2.3. После полного исполнения обязательств Покупателя по настоящему Договору передать Покупателю имеющуюся у Продавца техническую документацию на Имушество.

3.3. До момента полной оплаты Покупателем стоимости Имушества, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, Имушество признается находящимся в залоге у Продавца в силу части 5 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ.

В соответствии с условиями настоящего Договора, а также частью 2 статьи 43 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" запрещается последующая ипотека в отношении Имушества до полной оплаты Покупателем стоимости Имушества, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора.

3.4. После полного исполнения обязательств Покупателя по настоящему Договору Стороны подают совместное заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для погашения регистрационной записи о залоге.

4. ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Право собственности Покупателя на Имушество возникает с момента государственной регистрации (или с момента подписания акта?) перехода права собственности на Имушество от Продавца к Покупателю.

4.2. Покупатель несет все расходы по содержанию приобретаемого Имушества с момента заключения настоящего Договора.

4.3. До перехода к Покупателю права собственности на Имушество Покупатель не вправе им распоряжаться.

4.4. С момента заключения настоящего Договора действие договора аренды электрических сетей № 3 от 11.09.2015г. прекращается.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Имущества переходит на Покупателя с момента подписания акта приема-передачи (приложение № 2).

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения Покупателем сроков оплаты Имущества на сумму долга начисляются пени в размере 0,5% от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки платежа до дня поступления суммы долга на расчетный счет Продавца включительно.

5.2. При нарушении Покупателем срока внесения платежей более чем на 2 месяца от установленного настоящим Договором Продавец вправе обратиться в суд с иском об обращении взыскания на Имущество, а также предпринять иные меры в соответствии с законодательством и условиями настоящего Договора.

5.3. В иных случаях нарушения условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Продавец и Покупатель подтверждают:

6.1.1. Имущество находится у Покупателя во временном владении и (или) временном пользовании на основании договора аренды электрических сетей № 3 от 11.09.2015г. непрерывно в течение 7 лет по состоянию на 12.09.2022г. года.

6.1.2. У Покупателя отсутствует задолженность по арендной плате за Имущество, неустойкам (штрафам, пеням) на день подачи заявления о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого Имущества.

6.1.3. Имущество не включено в Перечень муниципального имущества, предназначенного для предоставления субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный постановлением администрации Приморского сельского поселения № от _____.

6.1.4. Сведения о Покупателе на день заключения настоящего Договора не исключены из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. В случае, если Покупатель не производит в установленный настоящим Договором срок очередной платеж за Имущество, Продавец вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать возврата Имущества, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину стоимости Имущества. В случае, если сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину стоимости Имущества, расторжение настоящего Договора производится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7.2. Договор может быть расторгнут также по иным основаниям в случае, если они установлены Федеральным законом.

7.3. Расторжение настоящего Договора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Изменения и дополнения настоящего Договора имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

8.2. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в Арбитражном суде Ростовской области.

8.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых находится у Продавца, один у Покупателя, третий - в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору или до расторжения настоящего Договора (отказа от исполнения Договора) в случаях, предусмотренных Договором или законодательством Российской Федерации.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ

Администрация Приморского
сельского поселения
346870, с. Приморка,
ул. Ленина, 72, Неклиновского района,
Ростовской области
ИНН 6123013836 КПП 612301001
Получатель: (Администрация Приморского
сельского поселения,
л/сч 04583Н53020)
Номер казначейского счета
031006430000000015800
БАНК: ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ
БАНКА РОССИИ//УФК по Ростовской области
г. Ростов-на-Дону
Номер единого казначейского счета
40102810845370000050
БИК: 016015102 ОКТМО 60636452

ПОКУПАТЕЛЬ

ООО Примэнерго