

ДОГОВОР _____

купли-продажи нежилого здания, сооружения, заключаемый
по результатам торгов, с предоставлением права на заключение
договора аренды земельного участка, на котором оно расположено

Санкт-Петербург

"__" _____ 20__ г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с [Положением](#) о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 N 98 "О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга", именуемый в дальнейшем "Комитет", в лице _____, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (полное наименование юридического лица либо фамилия, имя и отчество (последнее при наличии) физического лица) _____ (далее - Покупатель), в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее совместно именуемые "Стороны"), в соответствии с действующим законодательством о приватизации и на основании: результатов аукциона от __.__.__, протокол N _____ <1> (Приложение 1), заявки от _____ N _____ <2>, протокола об итогах продажи имущества от _____ N _____ <3>, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем: -----

<1> Включается в текст договора при продаже Объекта на аукционе.

<2> Включается в текст договора при продаже Объекта посредством публичного предложения.

<3> Включается в текст договора при продаже Объекта без объявления цены.

Основные понятия



Объект - указанное в [пункте 1.1](#) Договора нежилое здание или сооружение.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора нежилое здание (сооружение) (далее - Объект) _____, (наименование, назначение, кадастровый номер, _____, площадь, этажность) _____ расположенное по адресу _____.(наименование района (населенного пункта), номер квартала, точный адрес)

1.2. До момента заключения Договора Объект никому не продан, незаложен, в споре или под арестом, запрещением не состоит, правами на неготворных лиц не обременен.

1.3. Одновременно с передачей в собственность Объекта Покупателю предоставляется право на заключение договора аренды сроком на 49 лет земельного участка (далее - Участок) _____, площадью ____ кв. м, (кадастровый номер) _____ расположенного по адресу: _____, входящего в состав земель _____, предоставленного для _____ и иного использования, не противоречащего (вид разрешенного использования)ограничениям, установленным соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объекта составляет: _____ (_____) руб., (цифрами и прописью) в том числе налог на добавленную стоимость (далее - НДС) (_____) руб. (цифрами и прописью)

Справочно:

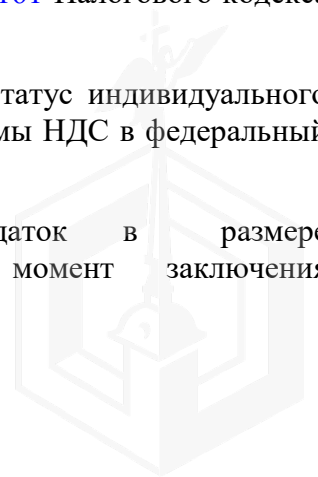
Цена продажи Объекта без учета НДС составляет _____ (_____) руб.

(цифрами и прописью)

В случае если Покупателем является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, уплата НДС в соответствии с [пунктом 3 статьи 161](#) Налогового кодекса Российской Федерации осуществляется Покупателем.

В случае если Объект приобретает физическим лицом, имеющим статус индивидуального предпринимателя, то у него возникает обязанность по перечислению суммы НДС в федеральный бюджет.

2.1.1. Цена продажи Объекта включает в себя задаток в размере _____ (_____) руб., на момент заключения



(цифрами и прописью) Договора перечисленный Покупателем Продавцу <4>. -----

<4> Пункты включаются в Договор в случае продажи Объекта на аукционе либо посредством публичного предложения.

2.1.2. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта на момент заключения Договора составляет _____ (_____) руб.

(цифрами и прописью)

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта <5> и(или) цену продажи Объекта (пункт 2.1) <6> по безналичному расчету на расчетный счет Продавца не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Договора.

<5> В случае продажи Объекта на аукционе либо посредством публичного предложения.

<6> В случае продажи Объекта без объявления цены.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. После подписания Сторонами передаточного акта направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Регистрирующий орган), заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объект с необходимыми для этого документами, включая заявление Комитета о государственной регистрации ограничений, обременений, сервитутов.

3.2. Покупатель обязуется:

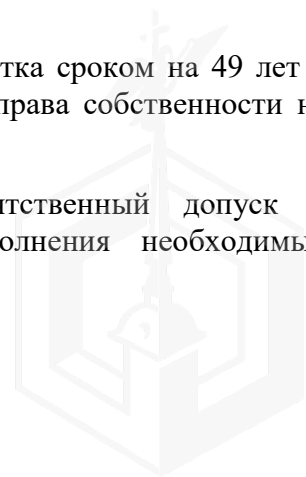
3.2.1. Оплатить цену продажи объекта в размере, сроки и в порядке, установленные в [разделе 2](#) Договора. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается выполненной с момента поступления на счет Продавца, указанный в [разделе 9](#) Договора, цены продажи Объекта.

3.2.2. В случае если Объект является выявленным объектом культурного наследия народов Российской Федерации, выполнять требования, установленные [пунктами 1, 3 статьи 47.3](#) Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" <7>.

<7> [Пункт 3.2.2](#) включается в случае, если Объект является выявленным объектом культурного наследия народов Российской Федерации.

3.2.3. Обратиться в Комитет для заключения договора аренды Участка сроком на 49 лет в течение 30 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект.

3.2.4. Обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный допуск к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых



ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Данная обязанность устанавливается в пользу третьего лица, под которым понимается эксплуатирующая организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся на Объекте <8>.

<8> Пункт включается в текст Договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Комитета об условиях приватизации.

3.3. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта (пункт 3.2.1).

4. Обременения права собственности

4.1. В отношении Объекта действуют следующие обременения:

4.2. В отношении Участка действуют следующие обременения:

4.3. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обременения, указанные в пунктах 4.1 и 4.2 Договора.

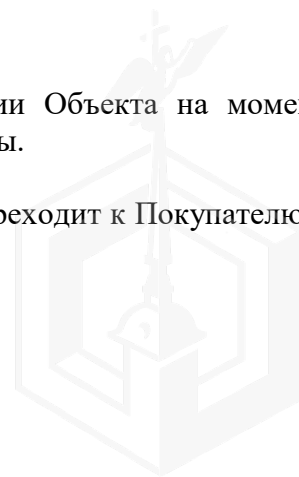
5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрирующем органе.

Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на объект к нему переходят все права и обязанности Арендодателя по договору аренды от _____ N ____ <9>.

<9> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды.

5.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с пунктом 3.3 Договора.



5.3. Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды здания, сооружения, а также предусмотренную договором аренды здания, сооружения неустойку за ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по договору аренды здания, сооружения, начисленные до момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта ([пункт 2.2 Договора](#)) и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации <10>.

<10> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды и Покупатель является арендатором здания, сооружения.

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на Объект: _____.

6.1-1. Объект обременен договором аренды N ____ от __.__.__, заключенным с Покупателем на срок до __.__.__.

С момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта в соответствии с [пунктами 2.1 и 3.2.1 Договора](#) обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды _____ в соответствии со [статьей 414](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) считается прекращенным.

6.1-2. Объект обременен договором аренды от __.__.__ N _____, заключенным с __.__.__ на срок до __.__.__, по которому в порядке авансирования внесены денежные средства, составляющие арендную плату за период по _____, которые после заключения договора купли-продажи Покупателю не передаются и остаются в собственности Санкт-Петербурга в полном объеме.

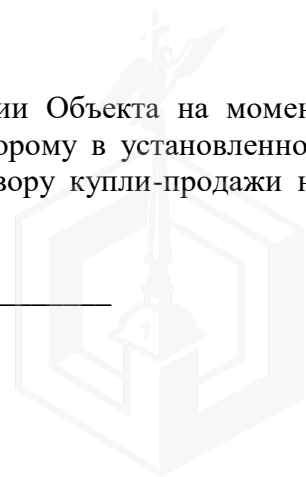
Покупатель признает и подтверждает, что:

указанное обременение учтено при определении цены Объекта;

с момента перехода к нему права собственности на Объект в соответствии с [пунктом 1 статьи 617](#) ГК РФ к нему переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды от __.__.__ N ____ в объеме, существующем на момент перехода права собственности на Объект, в связи с чем Покупатель не вправе требовать от _____ выплаты арендной платы за Объект за период по __.__.__, при этом в случае прекращения договора аренды Объекта до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению _____ внесенных последним в порядке авансирования денежных средств, составляющих арендную плату за Объект, в той части, в какой они признаются или могут быть признаны впоследствии излишне уплаченными в бюджет Санкт-Петербурга либо Покупателю (неосновательным обогащением Санкт-Петербурга либо Покупателя) <11>.

<11> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта на момент заключения договора купли-продажи действует договор аренды, по которому в установленном порядке внесена авансированная арендная плата, и покупатель по договору купли-продажи не является арендатором Объекта.

6.2. _____



(иные условия, устанавливаемые Сторонами)

<12>.

<12> При отсутствии в отношении Объекта заключенных договоров аренды, иных договоров указывается информация, что права третьих лиц на Объект отсутствуют.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством, за предоставление не соответствующей действительности информации, за непредоставление информации, которая им была известна либо которая должна была быть известна и имевшей существенное значение для заключения Договора.

7.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с требованиями законодательства.

7.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в [пункте 2.2](#) Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пеню) в размере 0,15% от цены продажи Объекта, указанной в [пункте 2.1](#) Договора с учетом НДС, за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

7.4. Продавец вправе отказаться от исполнения Договора в случае просрочки Покупателем платежа свыше 10 дней по истечении срока, указанного в [пункте 2.2](#) Договора, а также при отказе Покупателя от приемки Объекта в соответствии с [пунктом 3.3](#) Договора, который выражается в форме действий или бездействия.

При этом Договор считается расторгнутым в соответствии со [статьей 450.1](#) ГК РФ с момента получения Покупателем уведомления об отказе от исполнения Договора.

Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в [пункте 2.1.1](#) Договора, Покупателю не возвращается.

В предусмотренном настоящим пунктом случае денежные средства, полученные от продажи Объекта, возвращаются Покупателю в размере фактически перечисленной Покупателем суммы, указанной в [пункте 2.1.2](#) Договора.

7.5. За отказ Покупателя от подписания передаточного акта, предусмотренного в [пункте 3.3](#) Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объекта, указанной в [пункте 2.1](#) Договора.

7.6. За неисполнение обязанности, предусмотренной в [пункте 3.2.3](#) Договора, покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере годовой платы за пользование земельным участком, определяемой в соответствии с Методикой определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

8. Прочие условия

8.1. Последующее отчуждение Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности на Объект) влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных [3.2.2 - 3.2.4, 4.3](#) Договора.

8.2. До момента подписания Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объекта и технической документацией к нему.

8.3. Все изменения и дополнения к договору действительны, если они совершены в электронной форме и подписаны Сторонами с использованием квалифицированной электронной подписи.

8.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются требованиями законодательства.

8.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области или судом общей юрисдикции по месту нахождения Продавца.

Приложения:

1. Протокол аукциона от _____ N ____.

2. _____.

(иные приложения)

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

1. Продавец: _____

Адрес: _____

Реквизиты для перечисления платы по Договору, за исключением пеней и штрафов по Договору:

Банк получателя: ОКЦ №1 СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: N 40102810945370000005

Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

Код бюджетной классификации _____ <*>

Код ОКТМО: _____ <12>

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга")

<*> Определяется в соответствии с источником дохода.



<*> Определяется по месту нахождения Объекта.

Реквизиты для перечисления пеней и штрафов по Договору:

Банк получателя: ОКЦ №1 СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г.

Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: N 40102810945370000005

Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140

Код ОКТМО: _____ <***>

Получатель: ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу

(СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга")

<***> Определяется по месту нахождения Объекта.

2. Покупатель:

Для юр. лиц _____

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы)

ИНН _____ Место нахождения: _____

Адрес, по которому осуществляется почтовая связь: _____

Дата и место государственной регистрации _____

ОГРН _____ Номер регистрационного свидетельства

Расчетный счет _____

Для физ. лиц _____

(Ф.И.О., дата рождения)

Документ, удостоверяющий личность:

(наименование, серия, номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего



документ)

ИНН _____

СНИЛС _____

ОГРНИП _____

(указывается в отношении физического лица, зарегистрированного
в качестве индивидуального предпринимателя)

Адрес: _____

(постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

От Продавца:

От Покупателя:

