

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**купли-продажи \_\_\_\_\_**

**Санкт-Петербург**

**" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 г.**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, именуемый в  
дальнейшем **«Продавец»**,

\_\_\_\_\_, именуемый в  
дальнейшем **«Покупатель»**,

**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 № 98, именуемый в дальнейшем **«Комитет»**,

в лице **акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**, осуществляющего функции продавца на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.07.2005 № 1002 «О создании открытого акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», договора от 20.04.2010 № Фао-238/2010, заключенного между Комитетом и акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга», доверенности, удостоверенной нотариусом Гусевой О.А. 22 декабря 2016 по реестру № 10-340, бланки 78 АБ 1843041 и 78 АБ 1843042, именуемого в дальнейшем **«Фонд»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, на основании Протокола \_\_\_\_\_, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### **Основные понятия**

Под объектом Договора (далее - Объект) понимаются:

- 1) земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора;
- 2) здание, указанное в п. 1.2 Договора.

### **1. Предмет Договора**

Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять, оплатить цену за:

1.1 Земельный участок, расположенный по адресу:

\_\_\_\_\_  
площадь \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_,  
(далее - Участок), входящий в состав земель \_\_\_\_\_,  
предоставленный для \_\_\_\_\_ и  
иного использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующим органом власти в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

**Обременения/ограничения Участка:**

1.2 Здание (произведена разборка аварийных конструкций здания с сохранением части

фундаментов),

расположенное

по

адресу:

площадь \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_,  
(далее – Здание).

### **Обременения/ограничения Здания:**

На момент заключения Договора Участок и Здание не проданы, не заложены, в споре, под запрещением (арестом) не состоят.

## **2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_ руб. (НДС \_\_\_\_\_). В том числе: цена продажи Участка: \_\_\_\_\_, цена продажи Здания: \_\_\_\_\_.

2.2. На момент заключения Договора задаток, перечисленный Покупателем на счет Фонда, в размере \_\_\_\_\_, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязательств по Договору по уплате цены продажи Участка в соответствии с ч. 5 ст. 448 ГК РФ.

2.3. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_.

2.4. Покупатель перечисляет на расчетный счет Фонда № 40702810335000012666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» кор. счет № 30101810900000000790 БИК 044030790 подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 Договора, в течение 30 календарный дней с момента заключения Договора.

Денежные средства, поступившие в счет оплаты цены продажи Участка, указанной в п. 2.1 Договора, Фонд обязуется перечислить на счет Продавца за вычетом установленных сумм в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей факт государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

2.5. Денежные средства, полученные в счет оплаты Объекта перечисляются Продавцу на его расчетный счет, указанный в разделе 8 договора.

2.6. Объект не находится в залоге у Продавца до полной оплаты Участка.

## **3. Обязанности Сторон**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект. Совместно с Покупателем подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Регистрирующий орган).

3.1.2. Нести риск случайной гибели (повреждения и/или утраты) Объекта до момента передачи Объекта Покупателю по Акту приема-передачи (п. 3.4 Договора).

3.1.3. Передать Объект в порядке, установленном п. 3.4 Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену продажи Объекта в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

3.2.2. Передать документы, указанные в п. 3.1.1 Договора, в установленном законодательством порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения обязательств по оплате цены продажи Объекта в Регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.2.3. Осуществить (завершить) с учетом требований Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях

к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7) разборку Здания, являющегося историческим зданием в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 и признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, в течение 6 (шести) месяцев с даты заключения договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем зданием от 07.03.2014 № 11360-А3 и возвести на освобожденном участке объект недвижимости в течение 42 (сорока двух) месяцев с даты заключения договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем зданием от 07.03.2014 № 11360-А3 при условии восстановления внешнего облика Здания, если оно формирует уличный фронт застройки.

Указанное в настоящем пункте обязательство Покупателя является существенным условием Договора.

Ограничение установлено бессрочно, сохраняется при переходе прав собственности на Участок к другому лицу, на основании п. 6 ст. 56 ЗК РФ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Обязательство Покупателя по выполнению указанного в настоящем пункте существенного считается исполненным в полном объеме с момента подписания Фондом и Покупателем Акта о выполнении условий Договора.

3.2.4. Обеспечить беспрепятственный доступ на Объект представителей Фонда в период выполнения условий, предусмотренных пунктом 3.2.3 Договора.

3.2.5. В случае если не выполнены условия, установленные п. 3.2.3 Договора, согласовывать с Фондом:

-последующее отчуждение Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности);

-передачу Объекта в ипотеку (залог);

-образование нового/новых земельного участка/земельных участков способами, указанными в земельном законодательстве, из Участка/Участков.

Последующее отчуждение Здания и/или Участка полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) до выполнения п. 3.2.3 Договора возможно только с согласия Фонда и в любом случае влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных пп. 1.1, 3.2.3 Договора.

Договор купли-продажи, ипотеки или иной гражданско-правовой договор, влекущий отчуждение Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) и/или обременение Объекта ипотекой должен содержать обязательства, предусмотренные п. 3.2.3 Договора.

Образование нового/новых земельного участка/земельных участков способами, указанными в земельном законодательстве, из Участка/Участков не влечет прекращение обязательств Покупателя, предусмотренных п. 3.2.3 Договора.

Последующее отчуждение земельного участка/земельных участков, вновь образованного (образованных) при разделе/объединении/перераспределении Участка/Участков или выделе из Участка/Участков полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности) до выполнения п. 3.2.3 Договора возможно только с согласия Фонда и в любом случае влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных пп. 1.1, 3.2.3 Договора.

3.2.6. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Фонду сведения по установленной форме об объемах выполненных работ за истекший квартал.

3.2.7. Представить Фонду разрешение на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию в течение 5 дней со дня его утверждения.

3.2.8. Уведомить Фонд в течение 5 рабочих дней с момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю и представить выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, подтверждающую государственную регистрацию права собственности Покупателя на Объект.

3.2.9. В необходимых случаях в установленном порядке осуществить действия по определению (восстановлению) положения характерных точек границ Участка на местности.

3.2.10. Установить (сохранять) временное ограждение строительной площадки на период

возведения на Участке объекта недвижимости в течение 1-го месяца с момента передачи Объекта по акту приема-передачи от Доверителя в целях обеспечения безопасности на Объекте.

3.2.11. Обеспечить предотвращение несанкционированного доступа на Объект третьих лиц в период с момента передачи Объекта по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора, и до момента исполнения в полном объеме обязательств, указанных в п. 3.2.3 Договора.

3.2.12. Использовать Участок в период с момента передачи Участка по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 3.4 Договора, и до момента исполнения в полном объеме обязательств, указанных в п. 3.2.3 Договора исключительно для исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 Договора.

3.2.13. В случае обнаружения при осуществлении работ, предусмотренных пунктом 3.2.3 Договора, расположенных на Объекте объектов инженерной инфраструктуры и/или транзитных инженерных сетей, обеспечивающих, в том числе, другие здания, строения, сооружения (далее – инженерные сети), не допускать уничтожение инженерных сетей без согласия собственника (лица, владеющего инженерными сетями на вещном праве) и осуществлять изменение схемы подключения зданий, строений, сооружений к инженерным сетям по согласованию с собственником инженерных сетей (лицом, владеющим инженерными сетями на вещном праве) в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения Договора.

3.3. Фонд обязуется:

3.3.1. В течение 5 рабочих дней с момента получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющей факт государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, перечислить Продавцу поступившие денежные средства за вычетом установленных сумм.

3.3.2. Осуществлять контроль за выполнением Покупателем установленных п.3.2. Договора обязательств.

3.4. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по Акту приема-передачи, подписываемому в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.

#### **4. Возникновение права собственности**

4.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.4 Договора.

4.3. Покупатель выступает правопреемником в отношении всех касающихся Объекта обязательств градостроительного характера.

#### **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.3. За нарушение срока оплаты Участка, установленного разделом 2 Договора Покупатель оплачивает Продавцу неустойку в размере 0,05% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

5.4. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.6 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Фонду штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Фонда.

5.5. В случае невыполнения победителем торгов (единственным участником аукциона) обязательств, предусмотренных подпунктом 3.2.3 настоящего Договора, в срок более 3 (трех) месяцев по отношению к установленному, Фонд вправе обратиться к победителю торгов (единственному участнику аукциона) с предложением о заключении дополнительного соглашения к договору купли-продажи, предусматривающего условия, указанные в разделе 5-1 договора примерной формы договора купли-продажи, утвержденной Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2007 № 329-р «Об утверждении примерной формы договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым (нежилым) зданием».

В случае отказа победителя торгов (единственного участника аукциона) от заключения указанного дополнительного соглашения (незаключения указанного дополнительного соглашения в установленный срок) либо нарушения его условий (в том числе неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательства по выдаче Фонду доверенности на проведение торгов) либо расторжения договора поручения на проведение и организацию торгов, или в случае, если по результатам двух аукционов продажа Участка, в том числе со всеми неотделимыми его улучшениями, а также расположенных на нем объектов недвижимости (Здание, объект незавершенного строительства), не будет осуществлена, договор купли-продажи расторгается в установленном законом порядке. При этом земельный участок и все расположенные на нем объекты недвижимости поступают в государственную собственность Санкт-Петербурга, выплата Фондом денежных средств победителю торгов (единственному участнику аукциона) не предусмотрена.

5.6. В случае нарушения п. 3.2.5 настоящего Договора Покупатель уплачивает Фонду штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от Цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

5.7. В случае нарушения п. 3.2.10 Договора Покупатель уплачивает Фонду неустойку (пени) в размере 0,15% от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки срока с момента установления факта неисполнения обязательств.

5.8. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пп. 3.2.11, 3.2.12 Договора, Покупатель уплачивает Фонду штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Продавца.

5.9. В случае неисполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 3.2.13 Договора, Покупатель уплачивает Фонду штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

Невыполнение Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.13. Договора, в срок более 3 (трех) месяцев с даты истечения срока, указанного в пункте 3.2.13 Договора, является основанием расторжения Договора по требованию Фонда. При этом Объект поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга.

5.10. За ненадлежащее исполнение либо неисполнение иных обязанностей по Договору Покупатель выплачивает Фонду штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

5.11. В случае расторжения Договора Фонд не несет ответственности по взаиморасчетам и отношениям, имеющимся между Продавцом и Покупателем. Урегулирование вопросов по взаиморасчетам между Продавцом и Покупателем осуществляется указанными лицами самостоятельно, без участия Фонда.

## **6. Прочие условия**

6.1. До момента заключения Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объекта.

6.2. Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

6.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

6.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

6.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в судебном порядке.

6.6. Место исполнения Договора - Санкт-Петербург.

6.7. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр Договора – для Продавца, два экземпляра Договора – для Покупателя, два экземпляра Договора – для Комитета и Фонда.

Приложение к Договору:

1. Форма ежеквартального отчета Покупателя.

## 8. Юридические адреса и реквизиты Сторон

### ПРОДАВЕЦ:

---

---

---

### ПОКУПАТЕЛЬ:

---

---

---

### КОМИТЕТ:

**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**, зарегистрированный распоряжением мэра Ленинграда от 28.06.1991 № 11-р «Об образовании Комитета городских имуществ в структуре мэрии Ленинграда», свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 17.12.2002, основной государственный регистрационный номер 1027809244561, ИНН 7832000076, КПП 784201001, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, лит. Б,

**в лице Акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**, зарегистрированного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 13.09.2005, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ бланк серия 78 № 005602213, основной государственный регистрационный номер 1057812368239, ИНН 7838332649, КПП 783801001, местонахождение Общества и почтовый адрес: 190000 Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5, расч. счет № 40702810335000012666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» кор.счет № 30101810900000000790 БИК 044030790.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Продавца:

От Покупателя:

От Комитета:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

на период с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ по « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(наименование Покупателя)

1. Основные сведения по земельному участку:

\_\_\_\_\_  
(наименование, адрес)

2. Отчет о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1	Проектирование	
2	Общестроительные работы	
3	Инженерные сети	
4	Благоустройство территории	

3. Перечень документов, подтверждающих выполнение условий Договора:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

\_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ )  
подпись Покупателя

