

Примерная форма договора купли-продажи земельного участка с расположенным на нем жилым (нежилым) зданием, утвержденная распоряжением КУГИ от 12.12.2007 № 329-р

**ДОГОВОР N \_\_\_\_\_**  
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**С РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НЕМ ЖИЛЫМ (НЕЖИЛЫМ) ЗДАНИЕМ**

Санкт-Петербург

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

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 №Фао-238/2010 от 20.04.2010, заключенного между Комитетом и акционерным обществом «Фонд имущества Санкт-Петербурга», доверенности от 22.04.2015 № 11621-42, выданной Комитетом, в соответствии с распоряжением Комитета от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «Продавец», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны (далее вместе – Стороны), в соответствии с законодательством Российской Федерации, Санкт-Петербурга, на основании Протокола об итогах аукциона от \_\_\_\_\_ б/н, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

**Основные понятия**

Под объектом Договора (далее – Объект) понимаются:

- 1) земельный участок, занимаемый жилым (нежилым) зданием, указанный в п. 1.1.1 Договора;
- 2) жилое (нежилое) здание, указанное в п. 1.1.2 Договора.

**1. Предмет Договора**

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

1.1.1. Земельный участок, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_ (далее – Участок), входящий в состав земель населенных пунктов, предоставленный для \_\_\_\_\_ и иного использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующим органом власти (местного самоуправления) в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

Участок расположен в границах, установленных в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка с указанием кадастрового номера и земель, в состав которых входит земельный участок (приложение 2).

Обременения/ограничения земельного участка:

В соответствии с п. 2 ст. 56 Земельного кодекса РФ, п. 6.2 приложения к распоряжению Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2003 N 33-рп, распоряжением Комитета имущественных

отношений Санкт-Петербурга (Комитета по управлению городским имуществом) от \_\_. \_\_.20\_\_ N \_\_\_\_ предоставляемый по настоящему Договору Участок ограничен следующим условием начала и завершения его застройки/освоения:

<\*> Осуществить снос здания в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в Здании, и возвести на освобожденном Участке объект недвижимости в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

<\*> Осуществить реконструкцию здания в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в Здании.

<\*\*\*> Осуществить снос Здания в течение 12 (двенадцати) месяцев с момента заключения настоящего Договора и возвести на освобожденном Участке объекты недвижимости гостиничной инфраструктуры в течение 60 (шестидесяти) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания - после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях в Здании.

<\*\*\*\*> Осуществить реконструкцию Здания в течение 60 (шестидесяти) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания - после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях в Здании.

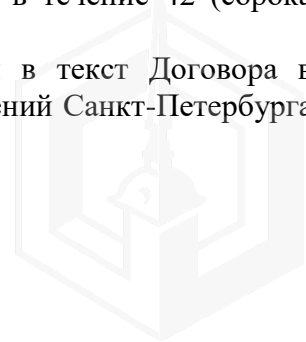
<\*\*\*\*\*> Осуществить с учетом требований Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (далее – Закон Санкт-Петербурга) разборку Здания, являющегося историческим зданием в соответствии с Законом Санкт-Петербурга, находящегося в границах зон охраны объектов культурного наследия и признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего Договора, и возведение в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора на освобожденном Участке объекта недвижимости при условии восстановления

---

*(внешнего облика Здания (для исторических Зданий, расположенных в границах ОЗ 1, ОЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, а также для исторических Зданий, расположенных в границах ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга и являющихся объектами исторической застройки, указанными в Законе Санкт-Петербурга) / внешнего облика Здания, если оно формирует уличный фронт застройки (для исторических Зданий, расположенных в границах ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга либо в границах ОЗ, ЗРЗ, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга).*

<\*\*\*\*\*> Осуществить реконструкцию либо капитальный ремонт Здания, являющегося историческим зданием в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (далее – Закон Санкт-Петербурга), находящегося в границах зон охраны объектов культурного наследия и признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим реконструкции, с учетом требований Закона Санкт-Петербурга в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

(Пункты <\*>, <\*>, <\*\*\*>, <\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*> включаются в текст Договора в соответствии с требованиями распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (Комитета по управлению городским имуществом) о продаже объекта).



Ограничение установлено бессрочно, сохраняется при переходе прав собственности на земельный участок к другому лицу, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Ограничение может быть снято в случае исполнения установленных в нем условий (абз. 2 п. 3.2.6).

---

(иные обременения/ограничения)

---

1.1.2. Жилое (нежилое) \_\_\_\_\_ этажное здание, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_ (далее – Здание).

На момент заключения Договора Здание не продано, не заложено, в споре, под запрещением (арестом) не состоит.

Комплект документов, описывающих Здание, подготовленный районным филиалом ГУИОН - проектно-инвентаризационным бюро (далее – ПИБ) в соответствии с требованиями, предъявляемыми к порядку проведения технического и кадастрового учета объектов недвижимости, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (приложение 1).

## **2. Цена и порядок расчетов**

2.1. Цена продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_, в том числе: цена продажи Здания составляет \_\_\_\_\_,

цена продажи Участка составляет \_\_\_\_\_.

2.2. На момент заключения Договора задаток, перечисленный Покупателем Продавцу на основании Договора о задатке (договора присоединения) N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_, засчитывается в счет исполнения Покупателем обязательств по Договору по уплате цены продажи Объекта в соответствии с ч. 4 ст. 448 ГК РФ.

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

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате сумму, указанную в п. 2.3 Договора, единовременно в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания протокола об итогах аукциона на расчетный счет Продавца N \_\_\_\_\_, кор. счет N \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_.

## **3. Обязанности Сторон**

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В течение 5 (пяти) дней с момента выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.2.1 Договора, предоставить Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект:

- заверенную копию распоряжения КИО СПб (КУГИ) о продаже Объекта;
- акт приема-передачи Объекта.

3.1.2. Осуществлять контроль за выполнением Покупателем обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. По итогам выполнения Покупателем принятых на себя обязательств оформить акт о выполнении условий, указанных в п. 3.2.3 Договора.

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 подлежащей оплате суммы, указанной в п. 2.3 Договора, на расчетный счет Продавца.

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 п. 3.3 Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Здание и Участок к Покупателю.

3.2.3. <\*> Осуществить снос Здания в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в

установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в Здании, и возвести на освобожденном Участке объект недвижимости в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

3.2.3. <\*> Осуществить реконструкцию Здания в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в Здании.

3.2.3. <\*\*\*> Осуществить капитальный ремонт Здания в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в Здании.

3.2.3. <\*\*\*\*> Осуществить снос Здания в течение 12 (двенадцати) месяцев с момента заключения настоящего Договора и возвести на освобожденном Участке объекты недвижимости гостиничной инфраструктуры в течение 60 (шестидесяти) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях в Здании.

3.2.3. <\*\*\*\*\*> Осуществить реконструкцию Здания в течение 60 (шестидесяти) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях в Здании.

3.2.3. <\*\*\*\*\*> Осуществить капитальный ремонт Здания в течение 60 (шестидесяти) месяцев с момента заключения настоящего Договора, при необходимости расселения Здания – после предоставления в установленном порядке жилых помещений гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях в Здании.

3.2.3. <\*\*\*\*\*> Осуществить с учетом требований Закона Санкт-Петербурга разборку Здания, являющегося историческим зданием в соответствии с Законом Санкт-Петербурга, находящегося в границах зон охраны объектов культурного наследия и признанного в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, в течение 6 (шести) месяцев с момента заключения настоящего Договора и возведение в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора на освобожденном Участке объекта недвижимости при условии восстановления

---

*(внешнего облика Здания (для исторических Зданий, расположенных в границах ОЗ 1, ОЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, а также для исторических Зданий, расположенных в границах ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга и являющихся объектами исторической застройки, указанными в Законе Санкт-Петербурга) / внешнего облика Здания, если оно формирует уличный фронт застройки (для исторических Зданий, расположенных в границах ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга либо в границах ОЗ, ЗРЗ, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга).*

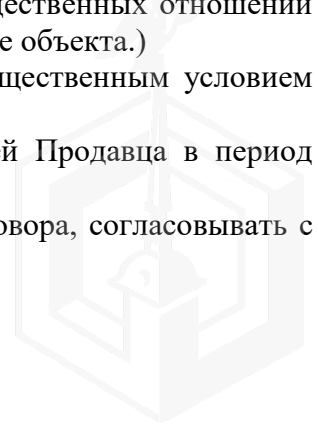
3.2.3. <\*\*\*\*\*> Осуществить реконструкцию либо капитальный ремонт Здания, являющегося историческим зданием в соответствии с Законом Санкт-Петербурга и находящегося в границах зон охраны объектов культурного наследия, с учетом требований Закона Санкт-Петербурга в течение 42 (сорока двух) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

(Пункты <\*>, <\*>, <\*\*\*>, <\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*>, <\*\*\*\*\*> включаются в текст Договора в соответствии с требованиями распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (Комитета по управлению городским имуществом) о продаже объекта.)

Указанные в настоящем пункте обязательства Покупателя являются существенным условием Договора.

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

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



- 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 Продавца 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 Продавца 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 Продавцу сведения по установленной форме (приложение 3) об объемах выполненных работ за истекший квартал.

Обязательства Покупателя по выполнению указанных в п. 3.2.3 Договора условий считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта о выполнении условий Договора.

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

3.2.8. Уведомить Продавца в течение 5 рабочих дней с момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на здание и Участок к Покупателю и представить копию свидетельства о государственной регистрации.

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

Вариант 1: 3.2.10. Установить с соблюдением предусмотренного законом порядка временное ограждение строительной площадки в течение 1-го месяца с момента осуществления регистрации перехода права собственности на Здание и Участок к Покупателю в целях обеспечения безопасности на Объекте.

<\*> Вариант 2: 3.2.10. Установить с соблюдением предусмотренного законом порядка временное ограждение строительной площадки на период капитального ремонта Объекта и выполнить мероприятия по предотвращению ухудшения состояния Объекта в течение 1-го месяца с момента осуществления регистрации перехода права собственности на Здание и Участок к Покупателю в целях обеспечения безопасности на Объекте.

<\*> Вариант 2 включается в текст Договора в случае, если в распоряжении Комитета по управлению городским имуществом о продаже Объекта содержится решение о капитальном ремонте Здания.

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. 3.3 Договора, и до момента исполнения в полном объеме обязательств, указанных в п. 3.2.3 Договора.

3.2.12. Использовать Объект в период с момента передачи Объекта по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, и до момента исполнения в полном объеме обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 Договора.

3.2.13. В случае обнаружения при осуществлении работ, предусмотренных п. 3.2.3 Договора, расположенных в Здании 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. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в пятидневный срок с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта (п. 3.2.1 Договора).

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

4.1. Право собственности на Здание и Участок 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. 3.3 Договора.

4.3. Покупатель выступает правопреемником в отношении всех касающихся Здания и Участка обязательств градостроительного характера.

4.4. Покупатель безвозмездно пользуется Объектом с момента подписания акта приема-передачи (п. 3.3 Договора) до момента перехода к нему права собственности на Объект.

#### **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 неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий, указанных в п. 2.4 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,3% от неуплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

5.4. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий, указанных в п. 2.4 Договора, подлежащая оплате сумма, указанная в п. 2.3 Договора, выплачивается Покупателем с учетом неустойки (пени), указанной в п. 5.3 Договора.

5.5. В случае просрочки Покупателем платежа свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в п. 2.4 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым в соответствии с пп. 1, 2 ст. 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) дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в п. 2.2 Договора, Покупателю не возвращается.

5.6. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.5 Договора, Покупатель уплачивает штраф в размере 3% от цены продажи Объекта. В случае если во исполнение Договора до его расторжения Покупателем были перечислены денежные средства в счет оплаты, предусмотренной п. 2.3 Договора, Продавец вправе удержать причитающуюся в соответствии с настоящим пунктом сумму штрафа, а оставшуюся часть денежных средств возвращает Покупателю в согласованном с ним порядке.



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

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Продавца.

5.8. В случае невыполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 Договора, в срок более 3 (трех) месяцев по отношению к установленному Продавец вправе обратиться к Покупателю с предложением о заключении дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего условия, содержащиеся в разделе 5-1 Договора.

В случае отказа Покупателя от заключения указанного дополнительного соглашения (незаключения указанного дополнительного соглашения в установленный срок) либо нарушения его условий, предусмотренных разделом 5-1 Договора (в том числе неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательства по выдаче Продавцу доверенности на проведение торгов) либо расторжения договора поручения, предусмотренного п. 5-1.1.1 Договора, 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) (далее – Объект 1), не будет осуществлена, Договор расторгается в установленном законом порядке. При этом Объект 1 поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга. Денежные средства, перечисленные Покупателем Продавцу в соответствии с Договором, возврату не подлежат.

5.8-1. Невыполнение Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.13. Договора, в срок более 3 (трех) месяцев с даты истечения срока, указанного в п. 3.2.13 Договора, является основанием расторжения Договора по требованию Продавца. При этом Объект поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга. Денежные средства, перечисленные Покупателем Продавцу в соответствии с Договором, возврату не подлежат.

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

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

5.11. В случае неисполнения Покупателем обязательства, предусмотренного п. 3.2.10 Договора, в срок более 2 месяцев по отношению к установленному п. 3.2.10 Договора Покупатель уплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,15% от цены продажи Объекта за каждый день просрочки срока, предусмотренного п. 3.2.10 Договора.

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

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Продавца.

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

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом комиссии Продавца.

#### 5-1. Особые условия

5-1.1. Продавец и Покупатель обязуются в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения Покупателем обращения Продавца в случае, предусмотренном п. 5.8 Договора, заключить дополнительное соглашение к Договору, содержащее следующие условия:

5-1.1.1. На основании заявления Покупателя Продавец осуществляет организацию и проведение торгов по продаже Объекта 1.

Порядок организации и проведения торгов по продаже Объекта 1 определяется отдельным договором поручения между Продавцом и Покупателем.

5-1.1.2. Существенными условиями договора купли-продажи, предусматривающего переход права собственности на Объект 1 к победителю торгов, проведенных в соответствии с п. 5-1.1.1 Договора, являются:

<\*> Вариант 1:

#### 5-1.1.2.1. Обязанность победителя торгов:

а) осуществить (завершить) снос Здания в течение \_\_\_\_\_ месяцев с момента заключения договора купли-продажи и возведение на освобожденном Участке объекта недвижимости в течение \_\_\_\_\_ месяцев с момента заключения договора купли-продажи либо осуществить (завершить) капитальный ремонт, реконструкцию Здания в течение \_\_\_\_\_ месяцев с момента заключения договора купли-продажи;

б) обеспечить беспрепятственный доступ на Объект 1 представителей Продавца в период выполнения условий, указанных в подп. а) п. 5-1.1.2.1 Договора;

в) согласовывать с Продавцом последующее отчуждение Объекта 1 полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности), а также передачу Объекта 1 в ипотеку (залог), образование нового/новых земельного участка/земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельного участка/земельных участков или выделе из земельного участка/земельных участков, являющегося одним из предметов торгов по продаже Объекта 1, в случае если не выполнены условия, установленные подп. а) п. 5-1.1.2.1 Договора;

г) ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Продавцу сведения по установленной приложением 3 к Договору форме об объемах выполненных работ за истекший квартал.

Обязательства победителя торгов по выполнению указанных в подп. а) п. 5-1.1.2.1 Договора условий считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Продавцом и победителем торгов акта о выполнении условий Договора.

#### 5-1.1.2.2. Обязанность Продавца:

а) осуществлять контроль за выполнением победителем торгов установленных п. 5-1.1.2.1 Договора обязательств;

б) по итогам выполнения победителем торгов принятых на себя обязательств оформить акт о выполнении условий, указанных в подп. а) п. 5-1.1.2.1 Договора.

#### 5-1.1.2.3. Ответственность победителя торгов:

а) в случае нарушения обязанности, установленной подп. в) п. 5-1.1.2.1 Договора, победитель торгов уплачивает в бюджет Санкт-Петербурга штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от цены продажи Объекта 1;

б) в случае нарушения обязанности, установленной подп. г) п. 5-1.1.2.1 Договора, победитель торгов уплачивает в бюджет Санкт-Петербурга штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

5-1.1.2.4. В случае неисполнения победителем торгов обязанности, предусмотренной подп. а) п. 5-1.1.2.1 Договора в срок более 3 (трех) месяцев по отношению к установленному, договор купли-продажи Объекта 1 расторгается в установленном законом порядке. При этом Участок, в том числе со всеми неотделимыми его улучшениями, а также расположенные на нем объекты недвижимости (Здание, объект незавершенного строительства) поступают в государственную собственность Санкт-Петербурга.

#### Вариант 2:

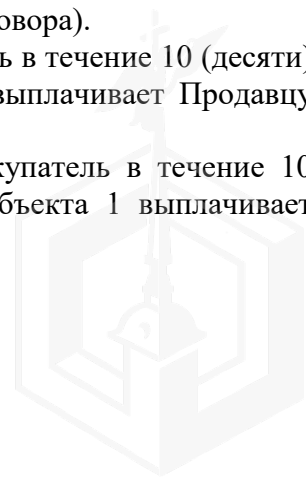
Обременения (ограничения), установленные в отношении Участка в соответствии с пп. 1.1.1, 3.2.3 Договора, являются прекратившимися. Прекращение указанных обременений (ограничений) Участка подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

-----  
<\*> В договоре купли-продажи по выбору Покупателя указывается Вариант 1 либо Вариант 2 (в п. 5-1.1.2.1 Варианта 1 указываются обязательства в соответствии с п. 3.2.3 Договора).

Вариант 1 <\*> 5-1.1.3. В связи с нарушением п. 3.2.3 Договора Покупатель в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения договора купли-продажи Объекта 1 выплачивает Продавцу неустойку (штраф) в размере 15% от цены продажи Объекта 1.

Вариант 2 <\*\*\*> 5-1.1.3. В связи с нарушением п. 3.2.3 Договора Покупатель в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения договора купли-продажи Объекта 1 выплачивает Продавцу неустойку (штраф) в размере 30% от цены продажи Объекта 1.

-----





<\*> Вариант 1 включается в текст договора купли-продажи в случае, предусмотренном Вариантом 1 п. 5-1.1.2.

<\*\*\*> Вариант 2 включается в текст договора купли-продажи в случае, предусмотренном Вариантом 2 п. 5-1.1.2.

5-1.1.4. Денежные средства, полученные от продажи Объекта 1 в соответствии с п. 5-1.1.1 Договора, перечисляются Покупателю за вычетом:

- денежных средств, составляющих предусмотренную Договором, в том числе указанную в п. 5-1.1.3 Договора, неустойку (штраф, пени) (если неустойка до даты перечисления Покупателю денежных средств, полученных от продажи Объекта 1, не была уплачена), подлежащих перечислению в бюджет Санкт-Петербурга;

- денежных средств, составляющих вознаграждение Продавца за организацию и проведение торгов, в размере \_\_ % от цены продажи Объекта 1, определенной по итогам торгов, согласно договору, предусмотренному п. 5-1.1.1 Договора, подлежащих перечислению на расчетный счет Продавца, указанный в п. 2.4 Договора.

## **6. Прочие условия**

6.1. До момента заключения Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объекта, с кадастровыми паспортами Здания и Земельного участка, содержащими кадастровые номера, и техническим паспортом на Здание.

6.2. Настоящий Договор вступает в силу 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 Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области или судом общей юрисдикции, находящимся в Санкт-Петербурге, в соответствии с компетенцией.

Место исполнения настоящего Договора - Санкт-Петербург.

6.6. Договор составлен в шести экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два экземпляра Договора – для Продавца, три экземпляра – для Покупателя, один экземпляр Договора – для Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

## **7. Приложения к Договору**

1. Кадастровый паспорт Здания.
2. Кадастровый паспорт Участка.
3. Форма ежеквартального отчета Покупателя.

## **8. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ выдано 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, дом 1, литера Б,

в лице Продавца – 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

ПОКУПАТЕЛЬ:



Для юр. лиц

\_\_\_\_\_ (полное наименование)

ИНН \_\_\_\_\_ Место нахождения: \_\_\_\_\_

Адрес, по которому осуществляется почтовая связь: \_\_\_\_\_

Дата и место государственной регистрации \_\_\_\_\_

Номер регистрационного свидетельства \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

Для физ. лиц \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., дата рождения)

Документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_

(наименование, серия, номер, дата выдачи, выдавший документ орган)

Адрес: \_\_\_\_\_

(постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

**подписи сторон**

от Продавца

от Покупателя



Приложение 3 к Договору  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
купли-продажи здания и земельного участка,  
на котором оно расположено

### КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

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

\_\_\_\_\_ (наименование Покупателя)

1. Основные сведения по Объекту:

\_\_\_\_\_ (наименование, адрес)

2. Отчет о выполнении работ:

№ п/п	Виды работ	Процент выполнения
1.	Снос объекта (обследование состояния объекта, принятие решения о реконструкции)	
2.	Проектирование	
3.	Общестроительные работы	
4.	Инженерные сети	
5.	Благоустройство территории	

3. Перечень документов, подтверждающих выполнение условий Договора:

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

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

