



ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

Санкт-Петербург

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»), именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице генерального директора Гармаша Станислава Сергеевича, действующего на основании Устава,

и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, на основании протокола об итогах аукциона от \_\_\_\_\_, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2 Договора, принадлежащее Продавцу на праве собственности, а Покупатель обязуется принять и оплатить указанное имущество в размере и срок, установленный Договором.

1.2. **Реализуемое по Договору недвижимое имущество:**

Нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома по адресу: **РФ, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера А, помещение 45-Н**, кадастровый номер 78:32:0001292:157, общая площадь 121,6 кв.м., собственность № 78-78-01/0710/2005-497 от 01.11.2005 (далее – Объект).

1.3. **Ограничения (обременения) Объекта:**

Аренда, весь объект, в пользу общества с ограниченной ответственностью «ДЕНДР» (ИНН 7808028257), зарегистрирована 01.07.2011, номер государственной регистрации 78-78-30/005/2011-250, срок аренды с 01.07.2011 по 13.04.2021, на основании договора аренды от 13.04.2011 № ФАО-296/2011 (далее по тексту – «Аренда»).

1.4. **Прочие ограничения (обременения) Объекта:**

Объект культурного наследия Федерального значения «Усадьба Демидовых. Дом Демидова П. Г.». Обязательство по сохранению объекта, на основании Постановления «О перечне объектов исторического и культурного наследия Федерального (Общероссийского) значения находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 зарегистрировано 19.05.2005, номер государственной регистрации 78-78-01/0244/2005-328. (далее по тексту – «Охранное обязательство»).

### 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_ рублей, 00 копеек в том числе НДС (20%).

2.2. Задаток, в размере **3 040 000 (три миллиона сорок тысяч)** рублей, перечисленный Покупателем на расчетный счет Фонда в соответствии с договором о задатке, заключенным между Покупателем и Фондом, зачисляется в счет оплаты Объекта по Договору.



**(Вариант 1):**

«2.3. Оставшаяся \_\_\_\_\_ сумма оплаты Объекта составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся сумму, указанную в пункте 2.3 Договора, одновременно в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня заключения Договора на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 Договора.»

**(Вариант 2):**

«2.3. Покупатель осуществляет оплату Объекта в следующем порядке:

2.3.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения Договора Покупатель перечисляет на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 Договора, денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 45 (сорок пять) процентов от цены продажи Объекта, указанной в пункте 2.1, с учетом суммы задатка.

2.3.2. Оставшиеся денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 55 (пятьдесят пять) процентов от цены продажи Объекта, указанной в пункте 2.1 Договора, Покупатель перечисляет на расчетный счет Продавца, указанный в разделе 8 в течение 6 (шести) месяцев, до \_\_\_\_\_.»

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

**3.1. Продавец обязуется:**

**(Вариант 1):**

«3.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены продажи Объекта совместно с Покупателем подать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.»

**(Вариант 2):**

«3.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления первого платежа, за исключением задатка, совместно с Покупателем подать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю, а также регистрации ограничения (обременения) Объекта – залог (ипотека в силу закона).

После полной оплаты Продавец обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств на расчетный счет Продавца подать заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о погашении регистрационной записи об ограничении (обременении) Объекта – залог (ипотека в силу закона).»

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 3.3 Договора.

**3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. Оплатить цену продажи Объекта в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора.



**(Вариант 1):**

«3.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены продажи Объекта совместно с Продавцом подать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю».

**(Вариант 2):**

«3.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления первого платежа совместно с Продавцом подать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.»

3.2.3. Принять Объект у Продавца по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 3.3 Договора.

3.2.4. В течение 5 (пяти) дней с момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект, предоставить Продавцу выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию права собственности Покупателя на Объект.

3.2.5. Исполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ), а именно:

3.2.5.1. Осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

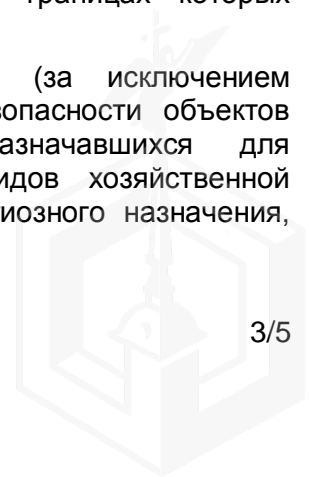
3.2.5.2. Не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3.2.5.3. Не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

3.2.5.4. Обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

3.2.5.5. Соблюдать установленные статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

3.2.5.6. Не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):





- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

3.2.5.7 Незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

3.2.5.8 Не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2.5.9. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, осуществлять действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

- 3.3. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по Акту приема-передачи, подписываемому в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления выписки из Единого государственного реестра недвижимости Победителем аукциона на Объект при условии выполнения Победителем аукциона обязательства по оплате цены продажи Объекта. Указанный акт составляется в трех экземплярах (по количеству экземпляров Договора) и является неотъемлемой частью Договора.

#### **4. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ 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.
- 4.2. Покупатель полностью осведомлен Продавцом о существующих ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, указанные и предусмотренные пунктами 1.3 и 1.4 настоящего договора, и в полном объеме принимает на себя обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, связанные с указанными ограничениями и обременениями.





- 4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с пунктом 3.3 Договора.
- 4.4. До момента исполнения обязательств по Договору Объект находится в залоге у Продавца.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.1 Договора в установленный срок, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) из расчета 0,05 процента от цены Объекта, установленной пунктом 2.1 Договора, за каждый день просрочки.
- 5.2. В иных случаях неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

## 6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

### **(Вариант 1):**

- «6.1. В случае просрочки Покупателем оплаты цены продажи Объекта свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в разделе 2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым в соответствии с пунктами 1,2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Покупателя, указанному в Договоре. При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, задаток Покупателю не возвращается».

### **(Вариант 2):**

- «6.1. В случае просрочки Покупателем оплаты первого платежа свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 2.3.1 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым в соответствии с пунктами 1,2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Покупателя, указанному в Договоре. При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, задаток Покупателю не возвращается».
- 6.2. В случае просрочки Покупателем оплаты последующего платежа свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 2.3.2 Договора, Продавец вправе обратиться в суд за расторжением Договора и/или за взысканием неоплаченной суммы и обращением взыскания на Объект.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 7.1. До момента заключения Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объекта. Претензий по состоянию Объекта не имеет.
- 7.2. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект оплачиваются за счет Покупателя.



Фонд  
Имущества  
Санкт–Петербурга

- 7.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.
- 7.3. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 7.4. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Объекта.
- 7.5. Договор составлен в трех экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

## 8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

**ПРОДАВЕЦ:**

**АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»**, ОГРН 1057812368239, ИНН 7838332649, КПП 783801001, местонахождение и почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, р/сч. №40702810635000042666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», Санкт-Петербург, кор.сч. №30101810900000000790, БИК 044030790.

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН

**ПРОДАВЕЦ:**

\_\_\_\_\_

**ПОКУПАТЕЛЬ:**

\_\_\_\_\_

