Приложение 2
к информационному сообщению

ДОГОВОР
купли-продажи нежилых зданий совместно
с земельными участками, на которых они расположены и движимого имущества,
заключаемый по результатам торгов

Санкт-Петербург «___»_____ 20__ г.

_____, осуществляющий(ая) функции продавца на основании _____ (далее – Продавец), в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (далее – Покупатель), в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее – Стороны), в соответствии с действующим законодательством о приватизации и на основании: результатов аукциона от ___.___.___, протокол № _____ заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Основные понятия

Имущество – указанное в п. 1.1 Договора:
1) нежилые здания, сооружения;
2) земельные участки, занимаемые зданиями (сооружениями).
3) движимое имущество.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора:

1.1.1. Нежилые здания (сооружения) (далее – Здания) _____
_____
(наименование района (населенного пункта), адрес,
_____
наименование, назначение, этажность, кадастровый номер)

Площадь Зданий составляет _____ (_____) кв. м.
(цифрами и прописью)

1.1.2. Земельные участки (далее–Участки) _____
(кадастровые номера)

площадью _____ кв. м, расположенный по адресу: _____, входящий в состав земель _____,
(категория земель)

предоставленный для _____ и иного использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

1.1.3. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора Движимое имущество, входящее в состав казны Санкт-Петербурга, находящееся по адресу:

_____,
в составе согласно приложению № 1 к Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (далее– Движимое имущество).

1.1.4. Продавец гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, указанные в п. 1.1. Договора Здания, Земельные участки, Движимое имущество не продано, не заложено, в споре и под арестом не состоит.

1.1.5. На момент заключения настоящего Договора Покупатель ознакомлен с техническим состоянием Зданий и Движимого имущества и претензий по его качественному состоянию не имеет.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Имущества составляет _____(_____) руб., в том числе
(цифрами и прописью)

налог на добавленную стоимость (далее - НДС) _____(_____) руб.,
(цифрами и прописью)

и включает в себя:

2.1.1. Цену продажи Зданий с учетом НДС: _____ (_____) руб. (в том числе
(цифрами и прописью)

НДС составляет_____(_____) руб.).
(цифрами и прописью)

Справочно:

Цена продажи Зданий без учета НДС составляет _____ (_____) руб.
(цифрами и прописью)

2.1.2. Цену продажи Движимого имущества с учетом НДС: (_____) руб. (в том числе
(цифрами и прописью)

НДС составляет_____(_____) руб.).
(цифрами и прописью)

Справочно:

Цена продажи Движимого имущества без учета НДС составляет (_____) руб.
(цифрами и прописью)

В случае, если Покупателем является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, уплата НДС в соответствии с пунктами 3, 8 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации осуществляется Покупателем.

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

2.1.3. Цену продажи Участков _____ (_____) руб. (НДС не облагается).
(цифрами и прописью)

2.1.4. Цена продажи Имущества включает в себя задаток в размере _____ (_____) руб.,
(цифрами и прописью)

на момент заключения Договора перечисленный Покупателем Продавцу.

2.1.5. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Имущества на момент заключения Договора составляет_____ (_____) руб., в том числе:
(цифрами и прописью)

– оставшаяся часть цены продажи Зданий: _____(_____) руб.;
(цифрами и прописью)

– оставшаяся часть цены продажи Движимого имущества: _____(_____) руб.;
(цифрами и прописью)

– оставшаяся часть цены продажи Участков: _____(_____) руб.
(цифрами и прописью)

---------- –

2.2. Покупатель перечисляет:

2.2.1. Подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Имущества (п. 2.1.4 Договора) счет Продавца указанный в разделе 9 Договора, не позднее 30 дней с момента подписания Договора отдельными платежными поручениями в части оставшейся цены продажи Здания, Земельные участки, Движимое имущество.

---------- –

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента передачи Имущества Покупателю по передаточному акту в соответствии с пунктом 3.4 Договора направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты вместе с необходимыми для этого документами, включая заявление Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга о государственной регистрации ограничений, обременений, сервитутов.

3.2. Продавец обязуется передать Движимое имущество в порядке, установленном п. 3.4. Договора.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить цену продажи Имущества в размере, сроки и в порядке, установленном 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 Имущества.

3.3.2. Обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный допуск к инженерному оборудованию, находящемуся в Зданиях, 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 эксплуатационная организация, осуществляющая техническое обслуживание Зданий либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся в Зданиях <*>.

– ---------- –

<*> Пункт включается в текст Договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга об условиях приватизации.

3.4. Передача Имущества Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества (п. 3.3.1 Договора).

4. Обременение права собственности

4.1. В отношении Зданий действуют следующие обременения:

_____

4.2. В отношении Участков действуют следующие обременения:

_____

4.3. В отношении Движимого имущества действуют следующие обременения (ограничения):

_____

_____

4.4. При отчуждении Имущества Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Имущество, обременения, указанные в пунктах 4.1-4.3 Договора.

5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на Здания и Земельные участки переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав, при

условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества (п. 3.3.1 Договора).

Право собственности на Движимое Имущество переходит к Покупателю с момента подписания между Сторонами акта приема-передачи, при условии полной оплаты стоимости Имущества.

Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Имущество к нему переходят все права и обязанности Арендодателя по договору аренды _____ от _____ № _____ <10>.

– ---------- –

<10> Включается в текст Договора при условии, что в отношении зданий (сооружений) на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды.

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

5.3. Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды зданий (сооружений), 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 Имущества (п. 2.2 Договора) и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации <11>.

<11> Включается в текст Договора при условии, что в отношении зданий (сооружений) на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды и Покупатель является арендатором здания (сооружения).

5.4. Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды Участков, а также предусмотренную договором аренды Участков неустойку за ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по договору аренды Участков, начисленные до момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества (п. 2.2 Договора) и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации <12>.

<12> Включается в текст Договора при условии, что в отношении земельных участков на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды и Покупатель является арендатором здания (сооружения).

5.5. Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды Движимого имущества, а также предусмотренную договором аренды Движимого имущества неустойку за ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по договору аренды Движимого имущества, начисленные до момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества (п. 2.2 Договора) и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации <13>.

<13> Включается в текст Договора при условии, что в отношении движимого имущества на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды и Покупатель является арендатором здания (сооружения).

5.6. Расходы по содержанию Имущества несет Покупатель с момента передачи Имущества в соответствии с п. 3.4 Договора <14>.

<14>. Включается в текст Договора при условии, что в отношении Имущества на момент заключения Договора отсутствует действующий договор аренды.

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на Имущество:

_____.

6.1-1. Здания обременены договором аренды № ____ от __.__.__, заключенным с Покупателем на срок до __.__.__.

С момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества в соответствии с пп. 2.1 и 3.3.1 Договора обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды _____ в соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

6.1-2. Участки обременены договором аренды № ____ от __.__.__, заключенным с Покупателем на срок до __.__.__.

С момента государственной регистрации перехода права собственности на Имущество по Договору обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды _____ в соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

6.1-3. Движимое имущество обременено договором аренды № ____ от __.__.__, заключенным с Покупателем на срок до __.__.__.

С момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Имущества в соответствии с пп. 2.1 и 3.3.1 Договора обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды _____ в соответствии со ст. 413 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

6.1-4. Здания обременены договором аренды от __.__.__ № ____, 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 Имущества;

с момента перехода к нему права собственности на Имущество в соответствии с п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ к нему переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды от __.__.__ № ____ в объеме, существующем на момент перехода права собственности на Объект, в связи с чем Покупатель не вправе требовать от _____ выплаты арендной платы за Здания за период по __.__.__, при этом в случае прекращения договора аренды Зданий до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению _____ внесенных последним в порядке авансирования денежных средств, составляющих арендную плату за Здания, 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) <15>.

<15> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Здания 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 Зданий.

6.1-5. Участки обременены договором аренды от __.__.__ № ____, заключенным с _____ на срок до __.__.__, по которому в установленном порядке 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 Участка;

с момента перехода к нему права собственности на Имущество в соответствии с п. 1 ст. 617 Гражданского кодекса РФ к нему переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды от __.__.__ № ____ в объеме, существующем на момент перехода права собственности на Объект, в связи с чем Покупатель не вправе требовать от _____ выплаты арендной платы за Участки за период по __.__.__, при этом в случае прекращения указанного договора аренды Участков до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению _____ внесенных последним денежных средств, составляющих арендную плату за Участки, 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) <16>.

<16> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Участков на момент заключения договора купли-продажи действует договор аренды.

6.2. _____

(иные условия, устанавливаемые Сторонами)

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 п. 2.2 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пеню) в размере 0,15% от цены продажи Имущества за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

7.4. Продавец в праве отказаться от исполнения Договора в случае просрочки Покупателем платежа свыше 10 (десяти) дней по истечении срока, указанного в п. 2.2 Договора, а также при отказе Покупателя от приемки Имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, который выражается в форме действий или бездействия.

При этом Договор считается расторгнутым в соответствии со ст. 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) рабочих дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в п. 2.1.4 Договора, Покупателю не возвращается.

В предусмотренном настоящим пунктом случае денежные средства, полученные от продажи Имущества, возвращаются Покупателю в размере фактически перечисленной Покупателем суммы, указанной в п. 2.1.5 Договора.

7.5. За отказ Покупателя от подписания передаточного акта, предусмотренного п. 3.4 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Имущества, указанной в п. 2.1 Договора.

8. Прочие условия

8.1. Последующее отчуждение Имущества полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности на Имущество влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных п. 3.3.2, п. 4 Договора.

8.2. До момента подписания Договора Покупатель ознакомился с состоянием Зданий и технической документацией к ним.

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 в соответствии с их компетенцией.

Приложения:

1. Протокол аукциона от ___.___.___ № __ (протокол об итогах продажи имущества от ___.___.___ № ___).
2. Перечень Движимого имущества.
3. Договоры аренды.

9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

1. Продавец: _____
Адрес: _____
Расчетный счет _____

2. 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 _____
(ФИО, дата рождения)
Документ, удостоверяющий личность: _____
(наименование, серия, номер,
_____
дата выдачи, выдавший документ орган)
Адрес: _____
(постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

От Продавца: От Покупателя:

_____ _____