

Приложение 2
к информационному сообщению
(примерная форма)

ДОГОВОР _____
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,
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 N _____ <1>, заявки от ____ . ____ . ____ <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 п. 1.1 Договора нежилое помещение (в том числе встроенно-пристроенное нежилое помещение в жилом доме), выделенное в натуре, предназначенное для самостоятельного использования для нежилых целей.

1. Предмет Договора

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

_____ (наименование, назначение, кадастровый номер,

_____ площадь, этаж)

расположенный по адресу: _____.

(наименование района (населенного пункта),
номер квартала, точный адрес)

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)

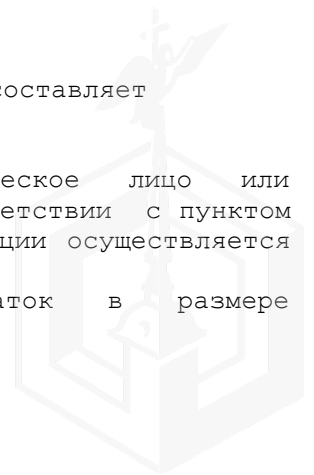
Справочно:

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.

2.1.1. Цена продажи Объекта включает в себя задаток в размере



_____ (_____) руб., на момент заключения Договора
(цифрами и прописью)
перечисленный Покупателем Продавцу <4>.

<4> 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. <5>.
(цифрами и прописью)

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

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта (п. 2.1.2 Договора) <6> и(или) цену продажи Объекта (п. 2.1 Договора) <7> по безналичному расчету на счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора, не позднее 30 дней с момента подписания Договора.

<6> В случае продажи Объекта на аукционе либо посредством публичного предложения.

<7> В случае продажи Объекта без объявления цены.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется не позднее 5 рабочих дней с момента передачи Объекта Покупателю по передаточному акту в соответствии с пунктом 3.3 Договора направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объект вместе с необходимыми для этого документами, включая заявление Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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.

3.2.3. Участвовать в реконструкции (реставрации, консервации и ремонте) здания, сооружения, относящегося к объектам культурного наследия в размере, пропорциональном занимаемым площадям <8>.

<8> Включается в текст Договора при условии, что здание, сооружение, в котором находится нежилое помещение, отнесено к категории объектов (выявленных объектов) культурного наследия народов Российской Федерации.

3.2.4. 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" <9>.

<9> Пункт включается в текст Договора при условии, что здание, в котором находится нежилое помещение, отнесено к категории выявленных объектов культурного наследия.

3.2.4-1. 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 эксплуатационная организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся на Объекте <*>.

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

3.2.5. Заключить договор аренды земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга в случае, если Объект расположен в нежилом здании. В трехмесячный срок с момента перехода права собственности на Объект Покупатель уведомляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга о намерении заключить договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора путем направления в установленном законодательством порядке заявки на аренду земельного участка.

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

4. Обременение права собственности

4.1. В отношении нежилого помещения действуют следующие обременения:

4.2. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обременение, указанное в пункте 4.1 Договора.

5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав, при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены его продажи (п. 3.2.1 Договора).

Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на Объект к нему переходят все права и обязанности Арендодателя по договору аренды _____ от _____ N _____ <12>.

<12> Пункт включается в текст Договора при условии, что в отношении нежилого помещения 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 п. 3.3 Договора.

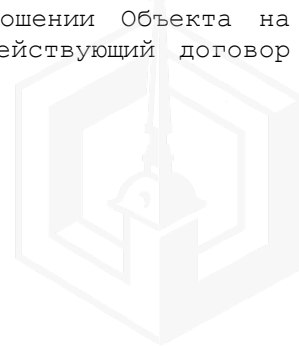
5.3. Одновременно с переходом права собственности на Объект к Покупателю безвозмездно переходит доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома <13>.

<13> В случае если Объект расположен в многоквартирном доме.

5.4. Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды Объекта, а также предусмотренную договором аренды Объекта неустойку за ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по договору аренды Объекта, 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.

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

6. Особые условия



6.1. Размер платы за пользование земельным участком определяется в порядке, установленном Методикой определения арендной платы за земельные участки, утвержденной в установленном законодательством Санкт-Петербурга порядке.

6.2. Права третьих лиц на Объект

6.2-1. Объект обременен договором аренды № _____ от _____, заключенным с _____ (далее - арендатор) на срок до _____ (далее - договор аренды Объекта).

По Договору аренды Объекта в порядке авансирования внесены денежные средства, составляющие арендную плату за период по _____.

6.2-2. В случае если в отношении Объекта на момент заключения настоящего договора купли-продажи действует договор аренды Объекта, по которому в порядке авансирования внесены денежные средства, составляющие арендную плату, и при этом:

6.2-2.1. Покупатель является арендатором Объекта по договору аренды Объекта, то 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 Объекта в соответствии со статьей 414 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

6.2-2.2. Покупатель не является арендатором Объекта по договору аренды Объекта, то денежные средства, составляющие арендную плату по договору аренды Объекта за период по дате, указанную в абзаце втором пункта 6.2-1 Договора, после заключения Договора Покупателю не передаются и остаются в собственности Санкт-Петербурга в полном объеме.

При этом Покупатель признает и подтверждает, что:

Обременение, указанное в пункте 6.2-1 Договора, учтено при определении цены Объекта;

с момента перехода к нему права собственности на Объект в соответствии с пунктом 1 статьи 617 Гражданского кодекса РФ к нему переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды Объекта в объеме, существующем на момент перехода права собственности на Объект, в связи с чем Покупатель не вправе требовать от арендатора выплаты арендной платы за Объект за период по дате, указанную в абзаце втором пункта 6.2-1 Договора;

в случае прекращения договора аренды Объекта до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению арендатору внесенных последним в порядке авансирования денежных средств, составляющих арендную плату за Объекты, 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).

6.5. _____
(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 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.

7.5. За неисполнение обязанности, предусмотренной в п. 3.2.5 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере годовой платы

за пользование земельным участком, определяемой в соответствии с п. 6.2 Договора.

7.6. 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 п. 3.3 Договора, который выражается в форме действий или бездействия.

При этом Договор считается расторгнутым в соответствии со статьей 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 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.

7.8. За отказ Покупателя от подписания передаточного акта, предусмотренного п. 3.3 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объекта, указанной в п. 2.1 Договора.

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 п. 3.2.3 - 3.2.5, п. 4.1 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 действующим законодательством.

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

Приложения к договору:

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: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ 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 _____ <*>

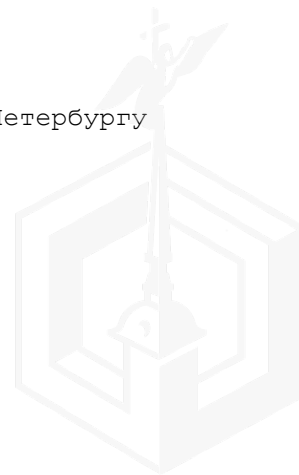
Код ОКТМО: _____ <*>

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: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ 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)

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)

От Продавца:

От Покупателя:

