

ДОГОВОР N _____
купли-продажи нежилого помещения, расположенного в здании, являющемся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, заключаемый по результатам аукциона

Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20__ г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), действующий в соответствии с [Положением](#) о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 N 98 "О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга", именуемый в дальнейшем "Комитет", в лице _____, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

(полное наименование юридического лица либо фамилия, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица)

(далее - Покупатель), в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны (далее совместно именуемые "Стороны"), в соответствии с действующим законодательством о приватизации и на основании: результатов аукциона от ____ . ____ . ____, протокол N _____ (Приложение 1), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Основные понятия

Объект - указанное в [пункте 1.1](#) Договора нежилое помещение, расположенное в здании, являющемся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объект культурного наследия).

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, иные реквизиты - N, 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.

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

2.1.1. Цена продажи Объекта включает в себя задаток в размере

_____ (_____) руб., на момент заключения Договора
(цифрами и прописью)



перечисленный Покупателем Продавцу.

2.1.2. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта на момент заключения Договора составляет

(_____) руб.

(цифрами и прописью)

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта (пункт 2.1.2 Договора) и(или) цену продажи Объекта (пункт 2.1 Договора) по безналичному расчету на счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора.

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 о государственной регистрации ограничений, обременений, сервитутов.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену продажи Объекта 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 Объекта.

3.2.2. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 73-ФЗ) и охранного обязательства собственника объекта культурного наследия (далее - охранное обязательство), утвержденного распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП) от _____ N _____ "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения " _____ " (Приложение 2) <1>.

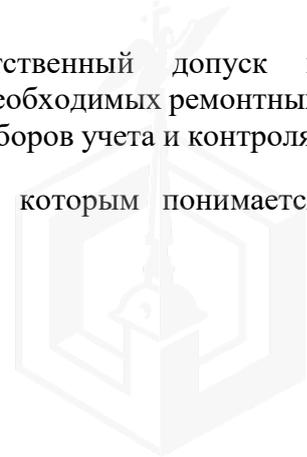
<1> При отсутствии охранного обязательства к Договору прилагается иной действующий охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона N 73-ФЗ.

Обязанность Покупателя выполнять требования Федерального закона N 73-ФЗ и иного действующего охранного документа, предусмотренного пунктом 8 статьи 48 Федерального закона N 73-ФЗ, является существенным условием Договора.

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

3.2.4. 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 <2>.

<2> Пункт включается в текст договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Комитета об условиях приватизации.

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 (пункт 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, обременения, указанные 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 (пункт 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 _____ <3>.

<3> 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 пунктом 3.3 Договора.

5.3. Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды нежилого помещения, а также предусмотренную договором аренды нежилого помещения неустойку за ненадлежащее исполнение арендатором обязательств по договору аренды нежилого помещения, 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 <4>.



<4> Включается в текст Договора при условии, что в отношении нежилого помещения на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды и Покупатель является арендатором нежилого помещения.

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на Объект.

6.1-1. Объект обременен договором аренды N ____ от __. __. __, заключенным с Покупателем на срок до __. __. __. (далее - договор аренды).

По договору в порядке авансирования внесены денежные средства, составляющие арендную плату за период по __. __. __.

6.1-2. 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:

6.1-2.1. 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 (далее - ГК РФ) считается прекращенным.

6.1-2.2. 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.

Покупатель признает и подтверждает, что:

указанное обременение учтено при определении цены продажи Объекта;

с момента перехода к нему права собственности на Объект в соответствии с [пунктом 1 статьи 617](#) ГК РФ к нему переходят права и обязанности арендодателя по договору аренды от __. __. __ N ____ в объеме, существующем на момент перехода права собственности на Объект, в связи с чем Покупатель не вправе требовать от _____ выплаты арендной платы за нежилое помещение за период по __. __. __.

в случае прекращения договора аренды нежилого помещения до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению _____ внесенных последним в порядке авансирования денежных средств, составляющих арендную плату за нежилое помещение, 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) <5>.

<5> Включается в текст Договора при условии, что в отношении нежилого помещения 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 нежилого помещения.

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 [пункте 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.

7.4. 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 [пунктом 3.3](#) Договора, который выражается в форме действий или бездействия.

При этом Договор считается расторгнутым в соответствии со [статьей 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) 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.

7.5. За отказ Покупателя от подписания передаточного акта, предусмотренного [пунктом 3.3](#) Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объекта, указанной в [пункте 2.1](#) Договора.

8. Прочие условия

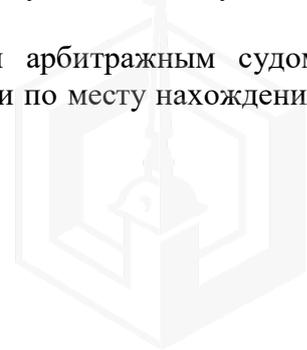
8.1. Последующее отчуждение Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности на Объект) влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных [пунктами 3.2.2, 3.2.4, пунктом 4.2](#) Договора.

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:

1. Протокол аукциона от _____ N _____.
2. Копия охранного обязательства/иного охранного документа.
3. _____
(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 (нежилое помещение) _____ <*>

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: _____

Для физ. лиц

_____ (Ф.И.О., дата рождения)

ИНН _____

СНИЛС _____

ОГРНИП _____

(указывается в отношении физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя)

Адрес: _____

(постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

От Продавца:

От Покупателя:

