

Приложение 2

к информационному сообщению

(примерная форма)

ДОГОВОР _____

купли-продажи нежилого здания, сооружения, заключаемый
по результатам торгов, с предоставлением права на заключение
договора аренды земельного участка, на котором оно расположено

Санкт-Петербург

"___" ____ 20__ г.

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 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 ____ <1> (Приложение 1), заявки от _____ N ____ <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 [пункте 1.1](#) Договора нежилое здание или сооружение.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора нежилое здание (сооружение) (далее - Объект) _____, (наименование, назначение, кадастровый номер, площадь, этажность) расположено по адресу _____, (наименование района (населенного пункта), номер квартала, точный адрес)

1.2. До момента заключения Договора Объект никому не продан, незаложен, в споре или под арестом, запрещением не состоит, правами на неготретых лиц не обременен.

1.3. Одновременно с передачей в собственность Объекта Покупателю предоставляется право на заключение договора аренды сроком на 49 лет земельного участка (далее - Участок) _____, площадью ____ кв. м, (кадастровый номер) расположенного по адресу: _____, входящего в состав земель _____, предоставленного для _____ и иного использования, не противоречащего (вид разрешенного использования) ограничениям, установленным соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объекта составляет: _____ (_____) руб., (цифрами и прописью) в том числе налог на добавленную стоимость (далее - НДС) _____ (цифрами и прописью) 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 приобретается 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

(цифрами и прописью) Договора перечисленный Покупателем Продавцу <4>. -----

<4> Пункты включаются в Договор 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.

(цифрами и прописью)

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта <5> и(или) цену продажи Объекта (пункт 2.1) <6> по безналичному расчету на расчетный счет Продавца не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Договора.

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

<6> В случае продажи Объекта без объявления цены.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. После подписания Сторонами передаточного акта направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Регистрирующий орган), заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объект 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, 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.

3.2.2. В случае если Объект является выявлением 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" <7>.

<7> Пункт 3.2.2 включается в случае, если Объект является выявлением объектом культурного наследия народов Российской Федерации.

3.2.3. Обратиться в Комитет для заключения договора аренды Участка сроком на 49 лет в течение 30 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект.

3.2.4. Обеспечивать эксплуатирующими организациям беспрепятственный доступ 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 эксплуатирующая организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся на Объекте <8>.

<8> 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 осуществляется по передаточному акту, подписываемому Сторонами в течение 5 рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта (пункт 3.2.1).

4. Обременения права собственности

4.1. В отношении Объекта действуют следующие обременения:

4.2. В отношении Участка действуют следующие обременения:

4.3. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обременения, указанные в [пунктах 4.1 и 4.2](#) Договора.

5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрирующем органе.

Одновременно с переходом к Покупателю права собственности на объект к нему переходят все права и обязанности Арендодателя по договору аренды от N <9>.

<9> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта 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 здания, сооружения, 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 Объекта (пункт 2.2 Договора) и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации <10>.

<10> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта на момент заключения договора купли-продажи имеется действующий договор аренды и Покупатель является арендатором здания, сооружения.

6. Особые условия

6.1. Права третьих лиц на Объект:

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

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 _____ в соответствии со статьей 414 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) считается прекращенным.

6.1-2. Объект обременен договором аренды от ___. ___. N ____, 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 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 Объект за период по ___._____. при этом в случае прекращения договора аренды Объекта до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению _____ внесенных последним в порядке авансирования денежных средств, составляющих арендную плату за Объект, 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) <11>.

<11> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта 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 Объекта.

6.2. _____

<12> При отсутствии в отношении Объекта заключенных договоров аренды, иных договоров указывается информация, что права третьих лиц на Объект отсутствуют.

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,зыскиваются 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 в [пункте 3.3](#) Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объекта, указанной в [пункте 2.1](#) Договора.

7.6. За неисполнение обязанности, предусмотренной в [пункте 3.2.3](#) Договора, покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере годовой платы за пользование земельным участком, определяемой в соответствии с Методикой определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

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 [3.2.2 - 3.2.4, 4.3](#) 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 требованиями законодательства.

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. _____.

(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: ОКЦ №1 СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО 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: _____ <12>

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: ОКЦ №1 СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО 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 с указанием организационно-правовой формы)

ИНН _____ Место нахождения: _____

Адрес, по которому осуществляется почтовая связь: _____

Дата и место государственной регистрации _____

ОГРН _____ Номер регистрационного свидетельства _____

Расчетный счет _____

Для физ. лиц _____
(Ф.И.О., дата рождения)

Документ, удостоверяющий личность:

(наименование, серия, номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего



документ)

ИНН _____

СНИЛС _____

ОГРНИП _____

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

Адрес: _____

(постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

От Продавца:

От Покупателя:

