

Приложение 2  
к информационному сообщению  
(примерная форма)

ДОГОВОР №  
КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ  
С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, НА КОТОРОМ ОНО РАСПОЛОЖЕНО,  
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 по минимально  
допустимой цене.

Основные понятия

Объект - указанные в п. 1.1 Договора:

- 1) нежилое здание, сооружение;
- 2) земельный участок, занимаемый зданием (сооружением).

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. Нежилое здание (сооружение) (далее - Здание) \_\_\_\_\_

(наименование района (населенного пункта), адрес,

наименование, назначение, этажность, кадастровый номер)

Площадь Здания составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м.  
(цифрами и прописью)

1.1.2. Земельный участок (далее - Участок) \_\_\_\_\_

(кадастровый номер)

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.

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., и включает в себя:

(цифрами и прописью)

2.1.1. Цену продажи Здания с учетом НДС: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(цифрами и прописью)  
руб. (в том числе НДС составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.).  
(цифрами и прописью)

Справочно:

Цена продажи Здания без учета НДС составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(цифрами и прописью)  
руб.

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.

2.1.2. Цену продажи Участка \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.  
(цифрами и прописью)  
(НДС не облагается).

2.1.3. Цена продажи Объекта включает в себя задаток в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., на момент заключения Договора (цифрами и прописью) перечисленный Покупателем Продавцу.

2.1.4. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.,  
(цифрами и прописью)

в том числе:

- оставшаяся часть цены продажи Здания: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;  
(цифрами и прописью)
  - оставшаяся часть цены продажи Участка: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. <5>.  
(цифрами и прописью)
- 

<5> Пункты включаются в Договор в случае продажи Объекта на аукционе либо посредством публичного предложения.

2.2. Покупатель перечисляет:

2.2.1. Подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта (п. 2.1.4 Договора) по безналичному расчету на счет Продавца, указанный в разделе 9 Договора, не позднее 30 (тридцати) календарных 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 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, 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.

3.2.3. В случае если Здание 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" <8>.

-----

<8> Пункт включается в текст Договора при условии, что Здание является выявленным объектом культурного наследия.

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 <\*>.

-----  
<\*> Пункт включается в текст договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 (п. 3.2.1 Договора).

#### 4. Обременение права собственности

4.1. В отношении Здания 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 - 4.2 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 продажи Объекта (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 \_\_\_\_\_ <11>.

-----  
<11> Включается в текст Договора при условии, что в отношении здания, сооружения 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. 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.

<Включается в текст Договора при условии, что в отношении здания, сооружения 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. Здание обременено договором аренды N \_\_\_\_\_ 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 РФ считается прекращенным.

6.1-2. Участок обременен договором аренды N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. заключенным с Покупателем на срок до \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

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

6.1-3. Здание обременено 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 Гражданского кодекса 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 Здание за период по \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. при этом в случае прекращения договора аренды Здания до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению \_\_\_\_\_ внесенных последним в порядке авансирования денежных средств, составляющих арендную плату за Здание, 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) <\*\*\*\*>.

-----  
<\*\*\*\*> 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 Здания.

6.1-4. Участок обременен договором аренды от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. N \_\_\_\_\_, 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 Здания;

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 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 Участок за период по \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. при этом в случае прекращения указанного договора аренды Участка до указанного срока Покупатель принимает на себя обязательство по возмещению \_\_\_\_\_ внесенных последним денежных средств, составляющих арендную плату за Участок, 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) <\*\*\*\*>.

-----

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

6.3.

(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. 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 2.1.3 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 2.1.4 Договора.

7.7. 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, п. 4.3 Договора.

8.2. До момента подписания Договора Покупатель ознакомился с состоянием Здания 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: <\*\*>

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)

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:

