

ДОГОВОР N _____

купли-продажи нежилого здания, сооружения, являющегося 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, с земельным участком, на котором оно расположено, 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 - указанные в [пункте 1.1](#) Договора:

- 1) нежилое здание, сооружение, являющееся 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);
- 2) земельный участок, занимаемый нежилым 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), являющееся объектом культурного наследия,

_____ .
(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 _____ .

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объекта составляет _____ (_____) руб.,
(цифрами и прописью)

в том числе налог на добавленную стоимость (далее - НДС) _____

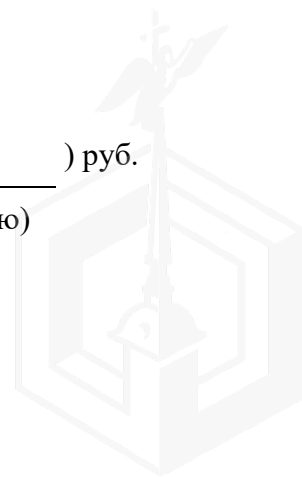
(_____) руб., и включает в себя:
(цифрами и прописью)

2.1.1. Цену продажи Здания с учетом НДС: _____ (_____) руб.
(цифрами и прописью)

(в том числе НДС составляет _____ (_____) руб.).
(цифрами и прописью)

Справочно:

Цена продажи Здания 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.

2.1.2. 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., в том числе:
(цифрами и прописью)

- оставшаяся часть цены продажи Здания: _____ (_____) руб.;;
(цифрами и прописью)

- оставшаяся часть цены продажи Участка: _____ (_____) руб.
(цифрами и прописью)

2.2. Покупатель перечисляет:

2.2.1. Подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта ([пункт 2.1.4](#) Договора) и(или) цену продажи Объекта ([пункт 2.1.1](#) 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 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. 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 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](#) 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 ([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> 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 [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 <4>.

<4> 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.

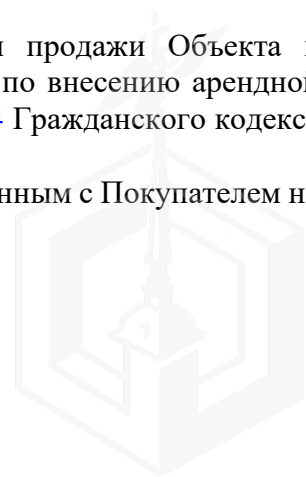
6. Особые условия

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 Российской Федерации (далее - ГК 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 ГК 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 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 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) <5>.

<5> 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 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 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) <6>.

<6> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Участка 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 [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 2.1.3](#) 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.

7.5. 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

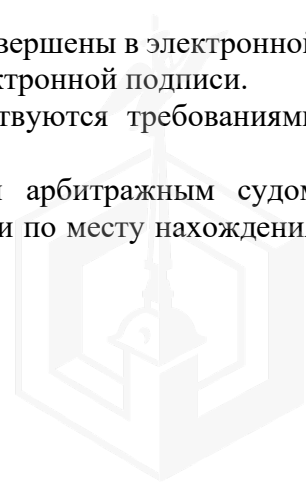
8.1. Последующее отчуждение Объекта полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности на Объект) влечет переход к новым собственникам соответствующих прав и обязанностей, в том числе предусмотренных [пунктами 3.2.2, 3.2.3, пунктом 4.3](#) Договора.

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. 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 (здание) _____

Код бюджетной классификации (земельный участок) <*> _____

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

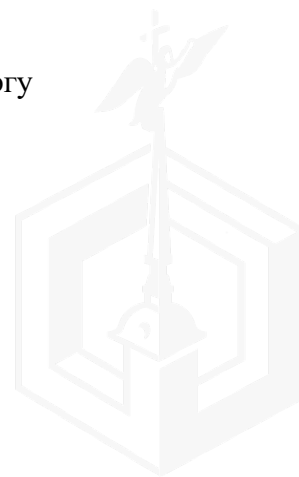
Номер казначейского счета: N 03100643000000017200

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: _____

ОГРН _____

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:

