

# 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 \_\_\_\_<sup>1</sup>, заявки от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.<sup>2</sup>, протокола об итогах продажи имущества от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. N  
\_\_\_\_<sup>3</sup> заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

<sup>1</sup> Включается в текст Договора при продаже Объекта на аукционе.

<sup>2</sup> Включается в текст Договора при продаже Объекта посредством публичного предложения.

<sup>3</sup> 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

1.2. Комплект документов, описывающих Объект (с указанием соответствующих кадастровых номеров), подготовленный районным филиалом ГУИОН - проектно-инвентаризационным бюро (далее - ПИБ) районным филиалом в соответствии с требованиями, предъявляемыми к порядку проведения технического и кадастрового учета объектов недвижимости, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (приложение 2). Указанный комплект документов должен быть прошит и скреплен печатью, а также подписан начальником ПИБ.

## 2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объекта составляет: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) руб.

(цифрами и прописью)

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

Продавцу <sup>4</sup>.

<sup>4</sup> В случае продажи Объекта на аукционе.

2.1.2. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. <sup>5</sup>  
(цифрами и прописью)

<sup>5</sup> В случае продажи Объекта на аукционе.

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта (п.2.1.2 Договора) <sup>6</sup> и (или) цену продажи Объекта (п.2.1 Договора) <sup>7</sup> по безналичному расчету на расчетный счет Продавца не позднее \_\_\_\_\_ дней с момента подписания Договора.

<sup>6</sup> В случае продажи Объекта на аукционе.

<sup>7</sup> В случае продажи Объекта посредством публичного предложения либо без объявления цены.

### 3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется в течение 5 (пяти) дней с момента выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п.3.2.1 Договора, предоставить Покупателю подписанное Продавцом заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объект вместе с необходимыми для этого документами, включая заявление Комитета по управлению городским имуществом 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 расчетный счет Продавца цены продажи Объекта.

3.2.2. Передать документы, указанные в п.3.1 Договора, в установленном законодательством порядке в пятидневный срок в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

<sup>8</sup> 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. Обеспечивать выполнение условий охрannого обязательства (приложение 4) <sup>9</sup>.

<sup>9</sup> 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.

3.2.5. 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 по управлению городским имуществом о намерении заключить договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора путем направления в установленном законодательством порядке заявки на аренду земельного участка.

3.2.6. В пятидневный срок с момента государственной регистрации перехода права собственности на Объект уведомить Продавца о состоявшейся регистрации с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект.

3.2.7. Одновременно с подписанием Договора подписать проект охранного обязательства, подготовленного и подписанного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП) <sup>10</sup>.

<sup>10</sup> 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.

3.3. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами в трехдневный срок 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. В соответствии с п.\_\_\_\_ распоряжения Комитета по управлению городским имуществом установлено обременение права собственности на Объект в виде обязанности Покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям и собственникам помещений и квартир, расположенных в одном здании с Объектом, 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 третьих лиц, под которыми понимаются эксплуатационная организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящиеся на Объекте, а также собственники помещений и квартир, расположенных в одном здании с Объектом.

4.3. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обязанность, установленную в п.\_\_\_\_ распоряжения Комитета по управлению городским имуществом и п.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, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены его продажи (п.3.2.1 Договора).

Право собственности обременено условиями охранного обязательства <sup>11</sup>.

<sup>11</sup> 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.

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

<sup>12</sup> 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 <sup>13</sup>.

<sup>13</sup> 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<sup>1</sup>. Объект обременен договором аренды N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенным с \_\_\_\_\_ (далее - арендатор) на срок до \_\_\_\_\_ (далее - \_\_\_\_\_ договора аренды Объекта).

По договору аренды Объекта в порядке авансирования внесены денежные средства, составляющие арендную плату за период по \_\_\_\_\_.

6.2<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>.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.

При этом Покупатель признает и подтверждает, что:

денежные средства, перечисленные Покупателем в бюджет Санкт-Петербурга в качестве арендной платы по договору аренды Объекта до момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта в соответствии с пунктами 2.1 и 3.2.1 Договора, в том числе в счет предстоящих периодов (выплаченные авансом) (далее - денежные средства), являются выплаченными Покупателем на основании и в соответствии с условиями договора аренды Объекта и возврату Покупателю или зачету в счет оплаты цены продажи Объекта не подлежат;

денежные средства, в той части, в какой они признаются или могут быть признаны впоследствии излишне уплаченными в бюджет Санкт-Петербурга (неосновательным обогащением Санкт-Петербурга), возврату Покупателю или зачету в счет оплаты цены продажи Объекта не подлежат, так как помимо указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Покупатель настоящим осуществляет полное прощение данного долга (статья 415 Гражданского кодекса РФ).

6.2<sup>2</sup>. 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<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> 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 [аренду] Объекта, 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).

6.3. В соответствии с пунктом 9 Положения о подготовке и выполнении охранных обязательств при приватизации объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.12.2002 N 894, условия охранных обязательств (приложение 3) являются существенными условиями Договора<sup>14</sup>.

<sup>14</sup> 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.

6.4.

---

(иные условия, устанавливаемые Сторонами)

---

---

## 7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством за предоставление несоответствующей 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 (пени) в размере 0,15% от цены продажи Объекта за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

7.4. За нарушение условий Договора, предусмотренных п.3.2.2 Договора, Покупатель уплачивает продавцу неустойку (пени) в размере 0,05% от цены продажи Объекта за каждый день просрочки.

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. Односторонний отказ Продавца от исполнения Договора возможен в случае просрочки Покупателем платежа свыше 10 дней по истечении срока, указанного в п.2.2 Договора.

7.7. Отказ Покупателя подписать проект охранного обязательства является его отказом от заключения Договора. В этом случае Договор считается незаключенным в соответствии с требованиями части 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> 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.

## 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 письменной форме и подписаны Сторонами.

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 в соответствии с их компетенцией.

8.6. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу:

по одному экземпляру Договора для Сторон, один экземпляр Договора и две копии Договора в Комитет по управлению городским имуществом, один экземпляр Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также если Объект отнесен к категории объектов культурного наследия, одна копия Договора в КГИОП, а также одна копия Договора в эксплуатационную организацию, осуществляющую техническое обслуживание Объекта.

Приложения:

1. Протокол аукциона от \_\_\_\_\_. N \_\_\_\_ (заявка от \_\_\_\_\_.; протокол об итогах продажи имущества от \_\_\_\_\_. N \_\_\_\_).

2. Комплект документов, описывающих Объект (с указанием кадастровых номеров), подготовленный районным филиалом ГУИОН - ПИБ.

3. Охранное обязательство, подготовленное КГИОП и подписанное КГИОП и покупателем (в случае если здание, сооружение, в котором находится нежилое помещение, является объектом (выявленным объектом) культурного

наследия).

4. \_\_\_\_\_  
(иные приложения)

## 9. Юридические адреса и реквизиты Сторон

1. Продавец: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

2. Покупатель: \_\_\_\_\_

Для юр. лиц \_\_\_\_\_

(полное наименование)

ИНН \_\_\_\_\_ Местонахождение: \_\_\_\_\_

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:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_