



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

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

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта (п. 2.1.2 Договора) <6> и(или) цену продажи Объекта (п. 2.1.1 Договора) <7> по безналичному расчету на расчетный счет Продавца не позднее 30 дней с момента подписания Договора.

-----  
<6> В случае продажи Объекта на аукционе либо посредством публичного предложения.

<7> В случае продажи Объекта без объявления цены.

### **3. Обязанности Сторон**

3.1. Продавец обязуется не позднее 5 рабочих дней с момента передачи Объекта Покупателю по передаточному акту в соответствии с п. 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, 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. Участвовать в реконструкции (реставрации, консервации и ремонте) здания, сооружения, относящегося к объектам культурного наследия в размере, пропорциональном занимаемым площадям <8>.

-----  
<8> Включается в текст Договора при условии, что здание, сооружение, в котором находится нежилое помещение, отнесено к категории объектов культурного наследия (выявленных объектов культурного наследия) народов Российской Федерации.

3.2.3. В случае если Объект является выявленным объектом культурного наследия народов Российской Федерации, выполнять требования, установленные пунктами 1, 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» <9>.

-----  
<9> Включается в текст Договора при условии, что здание, в котором находится нежилое помещение, отнесено к категории выявленных объектов культурного наследия.

3.2.4. Заключение 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 имущественных отношений Санкт-Петербурга о намерении заключить договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора путем направления в установленном законодательством порядке заявки на аренду земельного участка.

3.2.5. Обеспечить 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 которыми понимается эксплуатационная организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся на Объекте <10>.

-----  
<10> 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 осуществляются 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 нежилого помещения действуют следующие обременения:

---

Покупатель в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта обязан выполнять требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия) (пп. 1-3 ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ):

При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного

в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия) или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия) в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия) или части объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия) в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия (выявленного объекта культурного наследия).

В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в п. 11 ст. 47.6 Федерального закона № 73—ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные пп 2 п 3 ст. 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ <11>.

-----  
<11> Включается в текст Договора при условии, что здание, сооружение, в котором находится нежилое помещение, отнесено к категории объекта культурного наследия (выявленных объектов культурного наследия) народов Российской Федерации.

4.2. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обременение, указанное 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 (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 \_\_\_\_\_

----- --<13>.

<13> 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 <14>.

----- --  
<14> 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 (п. 2.2 Договора) и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации <15>.

----- --  
<15> 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.

5.5. Расходы по содержанию Объекта несет Покупатель с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.3 Договора <16>.

----- --  
<16> Включается в текст Договора при условии, что в отношении Объекта на момент заключения договора купли-продажи отсутствует действующий договор аренды.

## **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**

6.2-1. Объект обременен договором аренды № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенным с \_\_\_\_\_ (далее – арендатор) на срок до \_\_\_\_\_ (далее – договор аренды Объекта).

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

6.2-2. 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:

6.2-2.1. Покупатель является арендатором Объекта по договору аренды Объекта, то с момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объекта в соответствии с пп. 2.1 и 3.2.1 Договора обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды Объекта в соответствии со ст. 414 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

6.2-2.2. 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 п. 6.2-1 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 п. 6.2-1 Договора, учтено при определении цены Объекта; с момента перехода к нему права собственности на Объект в соответствии с п. 1 ст. 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 п. 6.2-1 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 Объекты, 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. \_\_\_\_\_  
(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 за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

7.4. За неисполнение обязанности, предусмотренной в п. 3.2.4 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере годовой платы за пользование земельным участком, определяемой в соответствии с п. 6.1 Договора.

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

7.6. 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 отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в п. 2.1.1 Договора, Покупателю не возвращается.

В предусмотренном настоящим пунктом случае денежные средства, полученные от продажи Объекта, возвращаются Покупателю в размере фактически перечисленной суммы, указанной в п. 2.1.2 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 пп. 3.2.3–3.2.5, 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 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 в соответствии с их компетенцией.

Приложения:

1. Протокол аукциона от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ № \_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_.

(иные приложения)

## **9. Юридические адреса и реквизиты Сторон**

1. Продавец: \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

Расчетный счет \_\_\_\_\_

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:

---