Приложение 2 к информационному сообщению
Форма договора купли-продажи нежилого помещения

ДОГОВОР_____
купли-продажи нежилого помещения,
заключаемый по результатам конкурса

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 конкурса от ___.___.___, протокол № _____ , заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

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. До момента заключения Договора Объект никому не продан, не заложен, в споре или под арестом, запрещением не состоит, любыми правами на него третьих лиц не обременен.

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объекта составляет: _____(_____) руб., в том числе
(цифрами и прописью)
налог на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет: _____(_____) 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.
(цифрами и прописью)
на момент заключения Договора перечисленный Покупателем Продавцу.

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 (п. 2.1.2 Договора) по безналичному расчету на расчетный счет Продавца не позднее 30 дней с момента подписания Договора.

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. 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.

3.1.2. Проводить не чаще одного раза в квартал проверки документов, представляемых победителем конкурса в подтверждение исполнения условий конкурса, а также проверки фактического исполнения условий конкурса в месте расположения проверяемого Объекта. Результаты проверок фиксируются актом комиссии Продавца.

3.1.3. В течение двух месяцев со дня получения итогового отчета об исполнении условий конкурса Продавец обязан осуществить проверку фактического исполнения условий конкурса на основании представленного победителем конкурса сводного (итогового) отчета.

Указанная проверка проводится создаваемой Продавцом для этих целей комиссией по контролю за исполнением условий конкурса.

3.1.4. По результатам рассмотрения сводного (итогового) отчета о выполнении условий конкурса комиссия по контролю за исполнением условий конкурса составляет акт об исполнении победителем конкурса условий конкурса (далее - Акт).

3.1.5. Продавец в срок, не превышающий 10 календарных дней с момента подписания Акта комиссией по контролю за исполнением условий конкурса, утверждает его.

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.

3.2.3. Обеспечивать выполнение условий охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утвержденного распоряжением КГИОП от _____ № _____ «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «_____», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение 2).

Обязанность Покупателя выполнять требования охранного обязательства является существенным условием Договора.

3.2.4. 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 Продавца 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. Выполнять условия конкурса, установленные разделом 5 Договора.

3.2.6. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Продавцу сведения по установленной форме об объемах выполненных работ за истекший период.

3.2.7. В течение 10 рабочих дней с момента истечения срока исполнения последнего из условий конкурса, указанных в разделе 5 Договора, Покупатель направляет Продавцу сводный (итоговый) отчет о выполнении им условий конкурса в целом с приложением всех необходимых документов, согласно п 7 ст. 45 Федерального закона от 25.02.2002 № 73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ).

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 Объекта действуют следующие обременения:

4.1.1. Объект расположен здании, относящемуся к числу объектов культурного наследия _____ значения «_____». Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено распоряжением КГИОП от от _____ № _____ «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «_____», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Охранное обязательство) (Приложение 2),

требования, установленные пп.1-3 ст. 47.3 Закона № 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. 47.2Федерального закона № 73-ФЗ.

4.2. В соответствии с п. ____ распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 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 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 третьих лиц, под которыми понимаются эксплуатационная организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся на Объекте, а также собственники помещений и квартир, расположенных в одном здании с Объектом>.

– – ---------- – –

<В случае если данное обременение указано в распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга.

4.3. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обязанности, установленные в п. 4.1 Договора.

5. Условия конкурса

5.1. Условия конкурса, формы и сроки их выполнения:

Покупатель обязан провести работы по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разделом 2 «Требования к сохранению объекта культурного наследия» и п. _____ раздела _____ Охранного обязательства, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном п. 2 ст. 47.2 Закона № 73-ФЗ, в связи с чем Покупатель обязан:

_____

_____ .

5.2. Обязанность Покупателя по выполнению Охранного обязательства возникает с момента перехода к нему права собственности на Объект.

5.3. Утверждение Продавцом Акта, содержащего вывод комиссии по контролю за исполнением условий конкурса о признании исполнения Покупателем условий конкурса, предусмотренных 5 разделом Договора является подтверждением исполнения Покупателем своих обязательств по Договору в полном объеме.

Утверждение Продавцом Акта, содержащего вывод комиссии по контролю за исполнением условий конкурса о неисполнении Покупателем условий конкурса, предусмотренных разделом 5 Договора, является основанием для его расторжения по инициативе Продавца в установленном порядке и взыскания штрафа в соответствии с п. 7.8 Договора.

6. Возникновение права собственности

6.1. 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).

6.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.3 Договора.

6.3. Одновременно с переходом права собственности на Объект к Покупателю безвозмездно переходит доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома>.

– – ---------- – –

< В случае если Объект расположен в многоквартирном доме.

6.4. Расходы по содержанию Объекта несет Покупатель с момента передачи Объекта в соответствии с п. 3.3 Договора.

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 Методикой определения арендной платы за земельные участки, утвержденной в установленном законодательством Санкт-Петербурга порядке.

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. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.6 Договора в установленный срок, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

7.7. В случае невыполнения Покупателем условий конкурса (требований Охранного обязательства) Договор расторгается в установленном порядке с возвратом Объекта в государственную собственность Санкт-Петербурга без возмещения Покупателю стоимости Объекта, включая неотделимые улучшения, и без компенсации расходов, связанных с исполнением Договора.

7.8. За ненадлежащее исполнение либо неисполнение Покупателем условий конкурса, предусмотренных разделом 5 Договора, Покупатель выплачивает штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены продажи Объекта, установленной в п.2.1 Договора.

7.9. 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. 3.2.3–3.2.4, 5.1 Договора.

8.2. До момента подписания Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объекта и технической документацией к нему, а также с требованиями, предусмотренными Охранным обязательством, порядка и условиями их выполнения.

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 об итогах конкурса от ___.___.___ № ___
2. Копия Охранного обязательства.
3. Форма ежеквартального отчета Покупателя. _____.
(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:
_____	_____