

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ
ИМУЩЕСТВОМ КАЗНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСА**

Санкт-Петербург _____ 20__ года

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Продавец), 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", в лице _____, (фамилия, имя, отчество представителя)

действующего на основании _____,
(реквизиты доверенности либо иного документа) с одной стороны, и

_____ (полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы и места нахождения, основного государственного регистрационного номера записи в ЕГРЮЛ, ИНН либо фамилия <1>, имя и отчество(последнее при наличии) физического лица, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), дата рождения, ИНН, адрес проживания, паспорт: номер, дата выдачи и наименование органа, выдавшего паспорт, основной государственный регистрационный номер записи в ЕГРИП <2>)

<1> В отношении физического лица, являющегося гражданином иностранного государства, указываются фамилия, имя и отчество (последнее при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования; в отношении физического лица, являющегося лицом без гражданства, указываются фамилия, имя и отчество (последнее - при наличии), дата и место рождения, слова "лицо без гражданства", наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, при наличии также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования.

<2> Указывается в отношении физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя.

_____ (далее - Покупатель), с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые "Стороны", на основании распоряжения Комитета от _____ N _____ "О продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга на торгах", протокола об итогах конкурса от _____ N _____ по продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга (далее - Конкурс), заключили настоящий договор о нижеследующем:



Основные понятия

Объекты – указанные в п.1.1 Договора жилые помещения жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга (далее – Жилые помещения), а также нежилые помещения, выделенные в натуре, предназначенные для самостоятельного использования для нежилых целей (далее – Нежилые помещения), расположенные в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим реконструкции/сносу.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить цену продажи Объектов, расположенных по адресу: _____:

1.1.1. Жилые помещения:

Квартира № ____, кадастровый № _____, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, состоящая из ____ комнат, расположенная на _____ этаже _____ этажного _____ дома, принадлежат Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от « ____ » _____ № _____.

1.1.2. Нежилые помещения:

Помещение _____ кадастровый номер _____, площадью _____ кв. м, расположенное на _____ этаже дома, принадлежат Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от « ____ » _____ № ____<3>.

<3> В случае продажи нескольких Жилых и нежилых помещений на торгах единым лотом сведения о наименовании, адресе и правах указываются отдельной строкой в отношении каждого объекта.

1.2. Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если Жилое(ые) помещение(я) Нежилое(ые) помещение(я) (здание многоквартирного дома, в котором расположены Объекты, не относится к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации/выявленным объектам культурного наследия):

1.2. Обременения/ограничения в отношении Объектов не установлены.

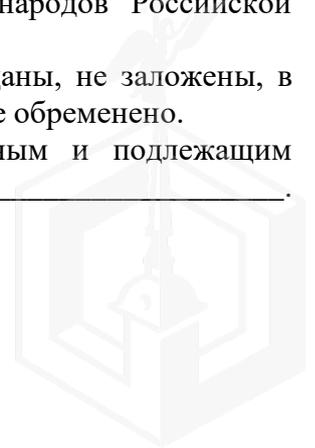
Вариант 2 (включается в текст Договора в случае, если Объекты (здание многоквартирного дома, в котором расположены Объекты) относятся к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации/выявленным объектам культурного наследия):

1.2. В отношении Объектов действуют следующие обременения <4>:

<4> Указывается информация об отнесении Объектов либо здания многоквартирного дома к числу объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации/выявленным объектам культурного наследия, дата и номер охранного обязательства (при наличии), требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установленные Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

1.3. На момент заключения настоящего договора Объекты не проданы, не заложены, в споре, под запрещением (арестом) не состоят, правами третьих лиц не обременено.

Здание, в котором расположены Объекты, признано аварийным и подлежащим реконструкции/сносу на основании _____.



2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объектов, определенная по итогам Конкурса, составляет _____ рублей (цифрами и прописью) и включает в себя:

Цену продажи Жилых помещений _____ рублей (цифрами и прописью), налогом на добавленную стоимость (далее – НДС) не облагается;

Цену продажи Нежилых помещений _____ рублей (цифрами и прописью), с учетом НДС.

Справочно:

Цена продажи Нежилых помещений 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 Покупателем является физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем, уплата НДС, сумма которого указана в настоящем разделе Договора и перечислена Покупателем Продавцу, осуществляется Продавцом.

2.2. Цена продажи Объектов включает в себя задаток в размере _____ (_____) (цифрами и прописью) руб. на момент заключения Договора перечисленный Покупателем Продавцу.

2.3. Цена продажи Объектов за вычетом суммы задатка, внесенного Покупателем в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора, составляет _____ рублей (Сумма цифрами и прописью) в том числе:

Оставшаяся часть цены продажи Жилых помещений _____ рублей (Сумма цифрами и прописью);

Оставшаяся часть цены продажи Нежилых помещений _____ рублей (Сумма цифрами и прописью),

и подлежит оплате Покупателем по безналичному расчету не позднее 30 дней с момента подписания настоящего Договора на расчетный счет Продавца: N _____,

к/с _____, БИК _____, ИНН _____, КПП _____, наименование банка _____.

2.4. Обязанности Покупателя по оплате сумм, предусмотренных п. 2.2 и п. 2.3 Договора, считаются исполненными надлежащим образом с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Продавца, указанный в пункте 2.3 Договора.

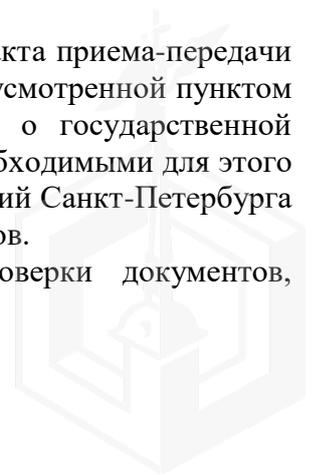
3. Обязанности сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Покупателю Объекты, указанные в п. 1.1. Договора, по передаточному акту, подписываемому Продавцом и Покупателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной п. 3.2.1 Договора.

3.1.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объектов, при условии выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.1 Договора, направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации перехода права собственности на Объекты вместе с необходимыми для этого документами, включая заявление Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга о государственной регистрации ограничений, обременений, сервитутов.

3.1.3. 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 Объектов. Результаты проверок фиксируются актом комиссии Продавца.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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).

3.1.7. 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 Объектов в размере, сроки и в порядке, установленном в разделе 2 Договора. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается выполненной с момента поступления на расчетный счет Продавца цены продажи Объектов.

3.2.2. Принять Объекты по акту приема-передачи в порядке, установленном пунктом 3.1.1 Договора.

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

3.2.4. 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 ___).

Обязанность Покупателя выполнять требования Охранного обязательства является существенным условием Договора.

3.2.5. Не препятствовать представителям Продавца и Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство _____ района» в доступе в Объекты для контроля за ходом выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных разделом 5 Договора. Представлять по запросам Продавца необходимую информацию.

3.2.6. Выполнять работы, указанные в разделе 5 Договора, только при наличии технической документации, согласованной с КГИОП.

3.2.7. Выполнять условия Конкурса, установленные разделом 5 Договора.

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

3.2.9. 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).



4. Обременение права собственности

4.1. В отношении Объектов действуют следующие обременения:

4.1.1. Объекты расположены в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия _____ значения «_____». Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено 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» (далее – Охранное обязательство),

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. 47.2 Федерального закона № 73-ФЗ.

4.2. При отчуждении Объектов Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объекты, 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:

- на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной КГИОП, в течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.

Подтверждение победителем конкурса выполнения условий конкурса осуществляется путем предоставления продавцу отчетной документации, предусмотренной п. 7 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, утвержденной КГИОП.

Требования, установленные в разделе 5 Договора, являются существенными условиями настоящего Договора.

5.2. Обязанность покупателя по выполнению требований Охранного обязательства возникает с момента перехода к нему права собственности на Объекты.

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. 7.6 Договора.

6. Возникновение права собственности

6.1. Право собственности на Объекты переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав при условии выполнения Покупателем п. 3.2.1 Договора.

6.2. Покупатель не вправе до перехода к нему права собственности на Объекты отчуждать их или распоряжаться иным способом.

6.3. Расходы по содержанию Объектов несет Покупатель с момента передачи Объектов в порядке, установленном пунктами 3.1.1, 3.2.2 Договора.

6.4. Одновременно с переходом права собственности на Объекты к Покупателю безвозмездно переходит доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. За нарушение срока оплаты цены продажи Объектов, указанной в п. 2.3 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,15 % от цены Договора, установленной в п. 2.1 Договора, за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

7.3. В случае просрочки Покупателем оплаты денежных средств, указанных в п. 2.3 Договора, свыше 10 (десяти) дней Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым в соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента получения Покупателем уведомления Продавца об отказе от исполнения Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его отправки Продавцом заказным письмом по адресу Покупателя, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в п. 2.4 Договора, Покупателю не возвращается.

7.4. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.8 Договора в установленный срок, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

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

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

8. Заключительные положения

8.1. Последующее отчуждение Объектов полностью или по частям (долям в праве общей долевой собственности на Объекты) 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 Объектов 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 письменной (электронной) 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.

Приложения:

1. Протокол конкурса от ____ . ____ . ____ № ____.

2. Иные приложения.

9. Юридические адреса, реквизиты и подписи 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:

