

ДОГОВОР №
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ
ИМУЩЕСТВОМ КАЗНЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ПО РЕЗУЛЬТАТАМ
АУКЦИОНА

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", в соответствии с действующим законодательством и на основании распоряжения Комитета от _____ N _____, протокола об итогах аукциона от _____ N _____ (далее - Аукцион), заключили настоящий договор (далее - 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).

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:

№ _____, кадастровый № _____, площадью _____, принадлежат Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от «_____» _____ № _____.

1.2. 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 Аукциона, в том числе налог на добавленную стоимость (далее – НДС) составляет _____ рублей (цифрами и прописью) и включает в себя:

Цену продажи Жилых помещений _____ руб., НДС не облагается;
(цифрами и прописью)

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

НДС составляет: _____ руб.
(цифрами и прописью)

Справочно:

Цена продажи Объектов 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 Объекты приобретаются физическим лицом, имеющим статус индивидуального предпринимателя, то у него возникает обязанность по перечислению суммы НДС в федеральный бюджет.

2.1.1. Цена продажи Объектов включает в себя задаток в размере _____ (_____) руб.,
(цифрами и прописью)

на момент заключения Договора перечисленный Покупателем Продавцу.

2.1.2. Цена продажи Объектов за вычетом суммы задатка, внесенного Покупателем в соответствии с пунктом 2.1.1 настоящего Договора, составляет _____ руб. в том числе:
(сумма цифрами и прописью)

Оставшаяся часть цены продажи Жилых помещений _____ руб.
(сумма цифрами и прописью)

Оставшаяся часть цены продажи Нежилых помещений _____ руб.
(сумма цифрами и прописью).

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объектов (п. 2.1.2 Договора) по безналичному расчету на счет Продавца, указанный в разделе 8 Договора, не позднее 30 дней с момента подписания Договора.

3. Обязанности сторон

3. Обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется не позднее 5 рабочих дней с момента передачи Объектов Покупателю по передаточному акту в соответствии с п. 3.3 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.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену продажи Объектов в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается выполненной с момента поступления счет Продавца, указанный в разделе 8 Договора, цены продажи Объектов.

3.2.2. Участвовать в реконструкции (реставрации, консервации и ремонте) здания, сооружения, относящегося к объектам культурного наследия в размере, пропорциональном занимаемым площадям *(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 Здание, в котором расположены Объекты, 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»

3.2.4. Обеспечить эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся в Помещениях, 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 здания, в котором расположены Объекты, либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся в Помещениях. *(Пункт включается в текст договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Продавца о продаже Объектов на торгах)*.

3.2.5. Согласовывать все наружные ремонтно – строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. *(Пункт включается в текст договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Продавца о продаже Объектов на торгах)*.

3.3. Передача Объектов 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 Объектов действуют следующие обременения (ограничения):

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 *(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 Объектов Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объекты, обременение, указанное в пункте 4.1 Договора.

5. Возникновение права собственности

5.1. Право собственности на Объекты переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе регистрации прав, при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Объектов (п. 3.2.1 Договора).

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

5.3. Расходы по содержанию Объектов несет Покупатель с момента передачи Объектов в порядке, установленном пунктами 3.3 Договора.

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

6. Ответственность Сторон

6.1. 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.

6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с требованиями законодательства.

6.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в п. 2.2 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пеню) в размере 0,15% от цены продажи Объектов за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

6.4. 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 Объектов 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.

6.5. За отказ Покупателя от подписания передаточного акта, предусмотренного п. 3.3 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объектов, указанной в п. 2.1 Договора.

7. Прочие условия

7.1. 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. 3.2.3–3.2.5, 4.1 Договора.

7.2. До момента подписания Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объектов и технической документацией к нему.

7.3. Все изменения и дополнения к договору действительны, если они совершены в электронной форме и подписаны Сторонами с использованием квалифицированной электронной подписи.

7.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

7.5. 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.

8. 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 _____ <*>

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: _____

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:

