

ДОГОВОР _____
купли-продажи нежилого помещения,
расположенного в здании, являющемся объектом культурного
наследия (памятником истории и культуры) народов
Российской Федерации, включенным в единый государственный
реестр объектов культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации, заключаемый
по результатам конкурса

Санкт-Петербург

" ____ " _____ 20__ г.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, 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", именуемый в дальнейшем "Комитет", в лице _____, именуемое в дальнейшем "Продавец", в лице _____, действующего на основании _____, 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>) _____ (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 N _____ (Приложение 1), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

Основные понятия

Объект - указанное в пункте 1.1 Договора:

1) нежилое помещение, расположенное в здании, являющемся объектом культурного наследия (памятником истории и культуры) народов Российской Федерации, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объект культурного наследия);

2) доля, не подлежащая выделу в натуре, в праве общей долевой собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором расположено нежилое помещение <1>.

<1> Пункт включается в случае одновременного отчуждения нежилого помещения, расположенного в здании, являющемся объектом культурного наследия, и соответствующей доли в праве общей собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором расположено нежилое помещение.

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора Объект:

1.1.1. Нежилое помещение, расположенное в здании, являющемся объектом культурного наследия, _____,

(наименование, назначение, кадастровый номер, площадь, этаж)
расположенное по адресу _____;

(наименование района (населенного пункта), номер квартала, точный адрес)

1.1.2. Долю в праве общей долевой собственности, равную _____, на земельный
(простая дробь)
участок (далее - Участок), _____ площадью _____ кв. м, расположенный
(кадастровый номер)

по адресу: _____, входящий в состав земель _____, (категория земель)
предоставленный для _____ и иного использования, не противоречащего
ограничениям, установленным соответствующим органом власти (местного самоуправления) в
соответствии с законодательством и утвержденными строительными, санитарными,
природоохранными, противопожарными нормами <2>.

<2> Пункт включается в случае одновременного отчуждения нежилого помещения,
расположенного в здании, являющемся объектом культурного наследия, и соответствующей
доли в праве общей собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором
расположено нежилое помещение.

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

2. Цена и порядок расчетов

2.1. Цена продажи Объекта составляет: _____ (_____) руб.,
(цифрами и прописью)
в том числе налог на добавленную стоимость (далее - НДС)
(_____) руб., и включает в себя:
(цифрами и прописью)

2.1.1. Цену продажи нежилого помещения с учетом НДС: _____
(_____) руб. (в том числе НДС составляет _____
(цифрами и прописью)
(_____) руб.
(цифрами и прописью)

Справочно:

Цена продажи нежилого помещения 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.

2.1.2. Цена продажи доли в праве общей долевой собственности на Участок:
_____ (_____) руб. (НДС не облагается) <3>.
(цифрами и прописью)

<3> Пункт включается в случае одновременного отчуждения нежилого помещения,
расположенного в здании, являющемся объектом культурного наследия, и соответствующей
доли в праве общей собственности на земельный участок, занимаемый зданием, в котором
расположено нежилое помещение.

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

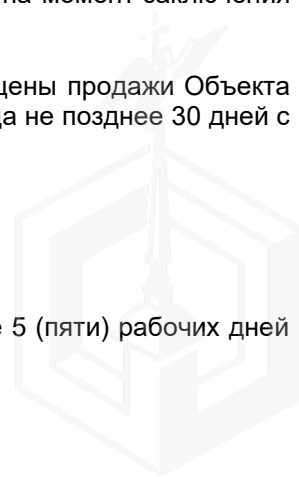
2.1.4. Подлежащая оплате оставшаяся часть цены продажи Объекта на момент заключения
Договора составляет _____ (_____) руб.
(цифрами и прописью)

2.2. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся часть цены продажи Объекта
(пункт 2.1.4 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. Передать Объект Покупателю по передаточному акту в течение 5 (пяти) рабочих дней



после дня полной оплаты цены продажи Объекта.

3.1.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами передаточного акта 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 (далее - Комитет) о государственной регистрации ограничений, обременений, сервитутов.

3.1.3. Проводить не чаще одного раза в квартал проверку документов, представляемых победителем конкурса, а также проверку фактического исполнения условий конкурса в месте расположения проверяемого Объекта. Результаты проверок фиксируются в актах проверки.

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

3.1.5. Проверка фактического исполнения условий конкурса осуществляется комиссией по контролю за исполнением условий конкурса в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.08.2006 N 1034 "Об утверждении Положения о порядке разработки и утверждения условий конкурса по продаже государственного имущества Санкт-Петербурга, контроля за их исполнением и подтверждения победителем конкурса исполнения указанных условий".

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 проведении работ по сохранению (консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования) здания, относящегося к объектам культурного наследия, в размере, пропорциональном занимаемым площадям.

3.2.3. Обеспечивать выполнение требований Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 73-ФЗ) и охранного обязательства собственника объекта культурного наследия (далее - охранное обязательство), утвержденного распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - КГИОП) от _____ N _____ "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения " _____" (Приложение 2) <4>.

<4> При отсутствии охранного обязательства к Договору прилагается иной действующий охранный документ, предусмотренный пунктом 8 статьи 48 Федерального закона N 73-ФЗ.

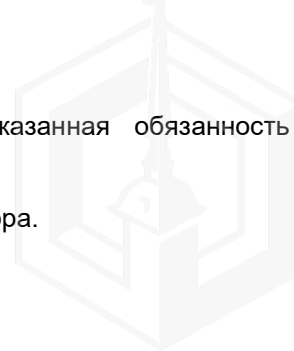
Обязанность Покупателя выполнять требования Федерального закона N 73-ФЗ и иного действующего охранного документа, предусмотренного пунктом 8 статьи 48 Федерального закона N 73-ФЗ, является существенным условием Договора.

3.2.4. Обеспечивать 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 которым понимается эксплуатирующая организация, осуществляющая техническое обслуживание Объекта либо других зданий и сооружений, для обслуживания которых необходимо инженерное оборудование, находящееся на Объекте <5>.

<5> Пункт включается в текст Договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Комитета об условиях приватизации.

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 (Приложение 3).

3.2.7. В течение 10 рабочих дней с момента истечения срока исполнения 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 пунктам 8 - 10 статьи 45 Федерального закона N 73-ФЗ.

3.2.8. 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 о намерении заключить договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора путем направления в установленном законодательством порядке заявки на аренду Участка <6>.

<6> Пункт включается в текст Договора при условии, что Участок, занимаемый зданием, в котором расположен Объект, образован в установленном действующим законодательством порядке.

4. Обременения права собственности

4.1. В отношении Объекта действуют следующие обременения:

4.2. В отношении Участка действуют следующие обременения:

5. Условия конкурса, формы и сроки их выполнения

5.1. Покупатель обязан проводить работы по сохранению объекта культурного наследия на основании составленного КГИОП акта технического состояния объекта культурного наследия с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

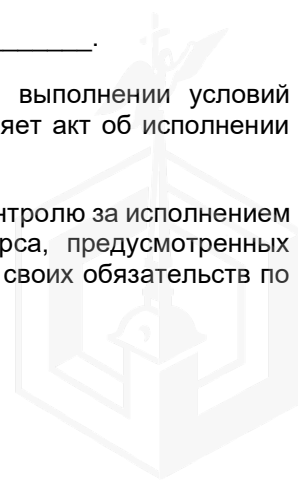
Работы по сохранению объекта культурного наследия должны быть организованы Покупателем в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Федерального закона N 73-ФЗ.

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

5.3. Срок выполнения условий конкурса составляет _____.

5.4. 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).

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



Утверждение Комитетом 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 пунктом 7.7 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 (пункт 3.2.1 Договора).

6.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит Покупателю с момента передачи Объекта в соответствии с пунктом 3.1.1 Договора.

6.3. Одновременно с переходом права собственности на Объект к Покупателю безвозмездно переходит доля в праве общей долевой собственности на имущество многоквартирного дома <7>.

<7> Пункт включается в случае если нежилое помещение, являющееся объектом культурного наследия, расположено в многоквартирном доме.

6.4. Расходы по содержанию Объекта несет Покупатель с момента подписания Сторонами передаточного акта.

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

7.5. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.7 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 50 (пятидесяти) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

7.6. 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.

7.7. 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 пункте 2.1 Договора.

7.8. За неисполнение обязанности, предусмотренной в п. 3.2.8 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере годовой платы за пользование Участком, определяемой в соответствии с Методикой определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга <8>.

<8> Пункт включается в текст Договора при условии, что Участок, занимаемый зданием, в котором расположен Объект, образован в установленном действующим законодательством

порядке.

7.9. За отказ Покупателя от подписания передаточного акта, предусмотренного п. 3.1.1 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объекта, указанной в п. 2.1 Договора.

8. Прочие условия

8.1. При отчуждении Объекта Покупатель обязуется включать в договоры, предусматривающие переход права собственности на Объект, обременения, указанные в пунктах 4.1 - 4.2 Договора.

8.2. 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, 3.2.4 Договора.

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

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

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

8.6. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области или судом общей юрисдикции по месту нахождения Продавца.

Приложения:

1. Протокол об итогах конкурса от ____ . ____ . ____ N ____.
2. Копия Охранного обязательства/иного охранного документа.
3. Форма квартального отчета об объемах выполненных работ.
4. Иные приложения _____.

9. 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 401028109453700000005

Номер казначейского счета: N 031006430000000017200

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:

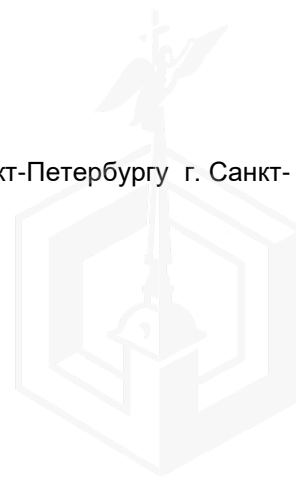
Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: N 401028109453700000005

Номер казначейского счета: N 031006430000000017200

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:

<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.



Приложение
к Договору купли-продажи нежилого
помещения, расположенного в здании,
являющемся объектом культурного наследия
(памятником истории и культуры)
народов Российской Федерации,
включенным в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации,
заключаемому по результатам конкурса

КВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ
об объемах выполненных работ

за период с " ____ " _____ по " ____ " _____

(наименование Покупателя)

1. Основные сведения по Объекту:

(наименование, адрес)

2. Отчет о выполнении работ:

N п/п	Виды работ (указать степень выполнения работ)
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

3. Перечень документов, подтверждающих выполнение условий Договора:

" ____ " _____ 20__ г.

подпись Покупателя

(_____)

