Приложение 2
к информационному сообщению
(примерная форма)

ДОГОВОР N _____
купли-продажи нежилого здания, сооружения, являющегося 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, находящегося в неудовлетворительном состоянии, заключаемый по результатам конкурса, с предоставлением права аренды земельного участка, на котором оно расположено

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 либо фамилия, имя и отчество (последнее - при наличии) физического лица)

(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 нежилое здание, сооружение, являющееся 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, находящееся в неудовлетворительном состоянии (далее - объект культурного наследия).

1. Предмет Договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора нежилое здание (сооружение) (далее - Объект), являющееся объектом культурного наследия,

_____,

_____

(наименование, назначение, кадастровый номер, площадь, этаж)

расположенное 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, правами на него третьих лиц не обременен.

1.3. Одновременно с передачей в собственность Объекта Покупателю предоставляется право на заключение договора аренды земельного участка на срок выполнения условий конкурса, расположенного по адресу: _____, с кадастровым номером _____, площадью _____ кв. м, входящего в состав земель _____, предоставленного для

_____ .

(вид разрешенного использования)

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.

(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., на момент заключения Договора

(цифрами и прописью)

перечисленный Покупателем Продавцу.

Часть перечисленного размера задатка в сумме, превышающей цену продажи Объекта, указанную в пункте 2.1 настоящего Договора, подлежит возврату Покупателю.

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 (пункт 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. 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 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. Обеспечить 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 "_____", в том числе содержащихся в нем требований к обеспечению доступа к Объекту, к размещению наружной рекламы на Объекте и его территории, а также требований к установке надписей и обозначений, содержащих информацию об Объекте (Приложение 2) <1>.

<1> 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.

3.2.2-1. В течение трех месяцев с момента государственной регистрации права собственности на Объект получить в КГИОП задание на проведение работ по сохранению Объекта и направить его копию Продавцу.

3.2.3. Обеспечить разработку проектной документации на проведение работ по сохранению Объекта, включая проведение работ по его реставрации, в соответствии с требованиями подпунктов 1 и 2 пункта 4 статьи 29 Федерального закона N 178-ФЗ.

3.2.4. Обеспечить проведение работ по сохранению (консервации, ремонту, реставрации,

приспособлению для современного использования) Объекта в соответствии с требованиями подпунктов 1 и 2 пункта 4 статьи 29 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" (далее - Федеральный закон N 178-ФЗ).

3.2.5. 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 <2>.

<2> Пункт включается в текст Договора при условии, что указанная обязанность предусмотрена распоряжением Комитета об условиях приватизации.

3.2.6. Выполнить в срок и в полном объеме условия конкурса, установленные разделом 5 Договора.

Обязанность Покупателя по выполнению в срок и в полном объеме условий конкурса является существенным условием Договора.

3.2.7. Ежеквартально до 20-го числа первого месяца следующего квартала представлять Продавцу и в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сведения по установленной форме об объемах выполненных работ за истекший период (Приложение 3).

3.2.8. 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.

3.2.9. Обратиться в Комитет в течение 10 календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект для заключения договора аренды Участка на срок выполнения условий конкурса.

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 (пункт 3.2.1 Договора).

4. Обременения права собственности

4.1. В отношении Объекта действуют следующие обременения:

_____

_____ .

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

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.

Выполнение Покупателем работ по сохранению Объекта должно быть подтверждено актом приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, выданного КГИОП <3>.

<3> Форма акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия утверждена приказом Минкультуры России от 25.06.2015 N 1840.

Копия акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия является обязательным приложением к сводному (итоговому) отчету.

5.2. Обязанность Покупателя по выполнению условий конкурса и 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 5 разделом 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 соответствии с пунктом 7.7 Договора и взыскания штрафа в соответствии с пунктом 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 (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. 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, указанной в пункте 2.1 Договора с учетом НДС, за каждый день просрочки. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

7.4. 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 Объекта в соответствии с пунктом 3.3 Договора, который выражается в форме действий или бездействия.

При этом Договор считается расторгнутым в соответствии со статьей 450.1 ГК РФ 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 его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в пункте 2.1.1 Договора, Покупателю не возвращается.

В предусмотренном настоящим пунктом случае денежные средства, полученные от продажи Объекта, возвращаются Покупателю в размере фактически перечисленной Покупателем суммы, указанной в пункте 2.1.2 Договора.

7.5. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.7 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 100 (ста) минимальных размеров оплаты труда за каждый просроченный отчетный квартал.

7.6. За неисполнение обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.8 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 500 (пятисот) минимальных размеров оплаты труда.

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 пункте 2.1 Договора.

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

7.10. За неисполнение обязанности, предусмотренной в пункте 3.2.9 Договора, Покупатель уплачивает Продавцу штраф в размере 1000 (тысячи) минимальных размеров оплаты труда.

Вариант 1 (включается в текст Договора в случае, если в соответствии с частью 5 статьи 29 Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" на конкурс по продаже Объекта была подана только одна заявка на приобретение Объекта)

7.11. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.2-1 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 1000 (тысячи) минимальных размеров оплаты труда".

Вариант 2 (включается в текст Договора во всех остальных случаях)

7.11. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.2-1 Договора, в установленный срок Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5% от цены продажи Объекта, указанной в пункте 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 пункте 4.1 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 пунктами 3.2.2 - 3.2.9, 4.2 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: ОКЦ N 1 Северо-Западного 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: ОКЦ N 1 Северо-Западного 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 с указанием организационно-правовой формы)

ИНН _____

Место нахождения: _____

Адрес, по которому осуществляется почтовая связь: _____

_____

ОГРН _____

Для физ. лиц

_____

(Ф.И.О., дата рождения)

Документ, удостоверяющий личность:

_____

(наименование, серия, номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ)

_____

ИНН _____ СНИЛС _____

ОГРНИП _____

(указывается в отношении физического лица, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя)

Адрес: _____

(постоянного места жительства или преимущественного пребывания)

От Продавца: От Покупателя:

_____ _____

_____ _____

Приложение
к Договору купли-продажи
нежилого здания, сооружения, являющегося
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, находящегося
в неудовлетворительном состоянии,
заключаемый по результатам конкурса,
с предоставлением права аренды
земельного участка, на котором
оно расположено

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.	

3. Перечень документов, подтверждающих выполнение условий Договора:

"___" _____ 20__ г. _____ (_____)

подпись Покупателя