

**ДОГОВОР № 423 АК**  
**КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**  
**ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ КОНКУРСА**

Санкт-Петербург

20.08.2018 года

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, именуемый в дальнейшем «Комитет» в лице акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществляющего функции продавца на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 11.07.2005 №1002 «О создании открытого акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», Договора поручения от 23.07.2009 № Фао-414а/2009, доверенности от 22.12.2016, удостоверенной нотариусом Санкт-Петербурга Гуссей Ольгой Александровной, зарегистрированной в реестре за № 10-340, в дальнейшем именуемого «**Продавец**», в лице врио заместителя генерального директора – начальника управления приватизации, арендных отношений и реализации объектов жилого фонда Веролобиной Ольги Анатольевны, действующего на основании доверенности от 28.02.2018, удостоверенной врио нотариуса Санкт-Петербурга Гуссей Ольгой Александровны Гринько Канюхой Александровной, зарегистрированной в реестре за №78/305-н/78-2018-3-570, с одной стороны,

и Индивидуальный предприниматель Тимофеев Константин Вячеславович, гражданин Российской Федерации, пол мужской, дата рождения 13.08.1986, место рождения г.р. Ленинград, паспорт 4409 № 782482, выдан ТП № 31 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Колпинском р-не г.р. Санкт-Петербурга 05.05.2016, код подразделения 78-011, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, г.р. Колпино, ул. Братская Рабочая, д. 28, кв. 97, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 28.12.2016, ОГРНИП 314784700322390, ИНН 781713888079, расчетный счет № 40802810022200000000 в филиале «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк» г. Санкт-Петербург, кор. счет № 30101810000000000000, БИК № 044010786, именуемый в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга на торгах и проведении торгов по продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга», на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 02.03.2018 № 391-рз «О продаже объектов жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга», протокола о результатах конкурса от 15.08.2018 по продаже жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга (далее – Конкурс), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить цену продажи жилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Шавкина, дом 24, литер А, корпуса №№ 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 (далее – Жилые помещения), а также оплатить сумму цены Жилых помещений расходы Продавца на формирование пакета документов, организацию и проведение Конкурса, включая вознаграждение, в размере пяти процентов от начальной цены Жилых помещений.



Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 15.02.2011 № 78-78-30/109/2011-008, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149935570

Квартира № 12 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2178, общей площадью 42,7 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилая площадь 29,8 кв. м, расположенная на 4 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 08.06.2010 № 78-78-30/088/2010-571, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149935488.

Квартира № 13 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2179, общей площадью 37,0 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилая площадь 26,1 кв. м, расположенная на 4 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149935127.

Квартира № 14 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2180, общей площадью 89,3 кв. м, состоящая из 4 комнат, жилая площадь 56,7 кв. м, расположенная на 4 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, от 15.02.2011 № 78-78-30/109/2011-010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149935886.

Квартира № 15 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2181, общей площадью 39,3 кв. м, состоящая из 1 комнаты, жилая площадь 15,7 кв. м, расположенная на 4 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149936177.

Квартира № 16 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2182, общей площадью 42,4 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилая площадь 29,8 кв. м, расположенная на 3 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149937084.

Квартира № 17 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2183, общей площадью 36,4 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилая площадь 26,7 кв. м, расположенная на 5 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 25.01.2011 № 78-78-30/133/2011-003, от 13.05.2011 № 78-78-30/117/2011-032, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149936970.

Квартира № 18 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2184, общей площадью 74,8 кв. м, состоящая из 3 комнат, жилая площадь 45,3 кв. м, расположенная на 5 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149937134.

Квартира № 19 по адресу: Санкт-Петербург, улица Швацкая, дом 24, литер А, с кадастровым номером 78.32.0800203.2185, общей площадью 34,5 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилая площадь 26,6 кв. м, расположенная на 5 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из

Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149937014.

Квартира № 20 по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкатунова, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:32:0800203-2144, общей площадью 43,3 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилой площадью 20,4 кв. м, расположенная на 6 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 17.05.2011 № 78-78-30/020/2011-250, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149936613.

Квартира № 21 по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкатунова, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:32:0800203-2144, общей площадью 39,7 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилой площадью 20,2 кв. м, расположенная на 6 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, от 26.07.2010 № 78-78-30/0093/2010-101, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149936281.

Квартира № 22 по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкатунова, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:32:0800203-2147, общей площадью 70,8 кв. м, состоящая из 3 комнат, жилой площадью 42,5 кв. м, расположенная на 6 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149936113.

Квартира № 23 по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкатунова, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:32:0800203-2148, общей площадью 34,0 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилой площадью 27,6 кв. м, расположенная на 6 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 30.03.2011 № 78-78-30/201/2011-087, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149931748.

Квартира № 24 по адресу: Санкт-Петербург, улица Шкатунова, дом 24, литера А, с кадастровым номером 78:32:0800203-2149, общей площадью 33,5 кв. м, состоящая из 2 комнат, жилой площадью 28,0 кв. м, расположенная на 7 этаже, принадлежит Санкт-Петербургу на праве собственности, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 28.10.1997 № 40000010, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.08.2018 № 99/2018/149931787.

До момента заключения Договора Жилые помещения никому не проданы, не заложены, в споре или под арестом, запрещением не состоят, любыми правами на него третьих лиц не обременены.

Существующее ограничение – Здание, в котором находятся Жилые помещения, расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(32)01).

Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Обязанность Покупателя согласовывать все ремонтно-строительные и реставрационные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Здание, в котором расположены Жилые помещения, признано аварийным и подлежащим реконструкции на основании заключения межведомственной комиссии



### **3.2. Покупатель обязуется:**

3.2.1. Оплатить цену продажи Жилых помещений и затраты Продавца на формирование необходимого пакета документов на Жилые помещения, организацию и проведение Конкурса, включая вознаграждение Продавца, в размере, сроки и в порядке, установленном в разделе 2 Договора.

3.2.2. Принять в порядке, установленном пунктом 5.1 Договора, по акту приема-передачи Жилые помещения и подписать акт об оказании услуг Продавцом.

3.2.3. Выполнить условие Конкурса – проведение работ по устранению непригодного для проживания состояния Жилых помещений в срок не позднее 14.08.2021.

Предусмотренные настоящим пунктом обязательства Покупателя считаются выполненными с момента предоставления Продавцу акта межведомственной комиссии Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, предусмотренного п. 3.2.7. Договора.

3.2.4. Не препятствовать представителям Продавца, Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Адмиралтейского района» и межведомственной комиссии Адмиралтейского района в доступе в Жилые помещения для контроля за ходом выполнением Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.3. Договора. Представлять по запросам Продавца необходимую информацию.

3.2.5. Выполнять работы, указанные в пункте 3.2.3, только при наличии технической документации, согласованной с Межведомственной комиссией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

3.2.6. Обеспечить технический надзор за проведением работ, указанных в пункте 3.2.3.

3.2.7. Представить Продавцу акт межведомственной комиссии Адмиралтейского района о приеме в эксплуатацию объекта после завершения ремонтных работ в Жилых помещениях в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его подписания.

3.2.8. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.3 и 3.2.7 Договора, при условии выполнения обязанности, предусмотренной пунктом 3.2.1 Договора, совместно с Продавцом подать необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Жилые помещения в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.2.9. Нести риск случайной гибели Жилых помещений с момента подписания акта приема-передачи Жилых помещений.

3.2.10. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Покупателем документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности на Жилые помещения уведомить Продавца о состоявшейся регистрации с приложением нотариально заверенных копий выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимость.

## **4. Ответственность сторон**

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение условий договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. За нарушение срока оплаты цены продажи Жилых помещений, указанной в п. 2.3 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,15 % от цены Договора купли-продажи жилых помещений, установленной в п. 2.1. Договора, за каждый день просрочки, но не свыше 15 (пятнадцати) рабочих дней. При этом убытки, подлежащие возмещению, взыскиваются в полном объеме сверх неустойки.

4.3. За нарушение срока оплаты суммы затрат Продавца, включая вознаграждение, указанной в п. 2.4. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) в размере 0,15 % от суммы, указанной в пункте 2.4. Договора в порядке, предусмотренном договором о задатке № 65022-ДЗ (договором присоединения) от 07.08.2018.

4.4. В случае просрочки Покупателем оплаты денежных средств, указанных в п. 2.3. Договора, свыше 15 (пятнадцати) календарных 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 7 (семи) рабочих дней с даты его отправки Продавцом заказным письмом по адресу Покупателя, указанному в Договоре. В этом случае задаток, указанный в п. 2.2 Договора, Покупателю не возвращается.

4.5. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктами 3.2.8 и 3.2.10 Договора, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 10% от цены продажи Жилых помещений, что составляет 3 000 000,0 (три миллиона) рублей.

Неисполнение Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.8 Договора, в срок более 3 месяцев по отношению к установленному является основанием для расторжения договора по требованию Продавца. При этом стоимость неотделимых улучшений Жилых помещений, произведенных Покупателем, возмещению не подлежит.

4.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.3. Договора, в установленный в Договоре срок, Покупатель выплачивает Продавцу штраф в размере 5 % от цены продажи Жилых помещений, указанной в пункте 2.1 Договора, что составляет 1 500 000,0 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Факт неисполнения Покупателем обязательств фиксируется актом, составляемым представителями (специально созданной для этого комиссией) Продавца.

4.7. В случае неисполнения Покупателем обязательств, указанных в пункте 3.2.3, в срок более 1 (одного) месяца по отношению к установленному, Договор расторгается в соответствии с действующим законодательством.

При расторжении договора Жилые помещения подлежат передаче по акту приема-передачи Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Жилищное агентство Адмиралтейского района» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

Жилые помещения Продавец вправе повторно реализовать путем продажи на торгах в установленном законодательством порядке.

Денежные средства, полученные от продажи Жилых помещений, возвращаются покупателю в размере, установленном п. 2.1 Договора, за вычетом суммы, затраченной Продавцом на организацию продажи, суммы задатка (п. 2.2 Договора), суммы штрафа (п. 4.6 Договора), если штраф до расторжения Договора не был уплачен, суммы судебных расходов, понесенных Продавцом. Сумма, подлежащая возврату Покупателю, в любом случае не может превышать сумму, вырученную от продажи Жилых помещений, за вычетом указанных сумм.

Средства, вложенные Покупателем в неотделимые улучшения характеристик Жилых помещений, возврату Покупателю не подлежат.

## **5. Передача Жилых помещений и возникновение права собственности**

5.1. Передача Жилых помещений оформляется трехсторонним актом приема-передачи Жилых помещений, подписываемым Продавцом, Покупателем и уполномоченным представителем Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Адмиралтейского района».

5.2. После выполнения Покупателем обязательств, предусмотренных п. 3.2.3 Договора, и предоставления Продавцу документов, предусмотренных п. 3.2.7 Договора, Продавцом утверждается Акт о выполнении условий Конкурса, являющийся основанием для государственной регистрации перехода права собственности на Жилые помещения к Покупателю.

5.3. Право собственности на Жилые помещения переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на Жилые помещения в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.4. Покупатель не вправе до перехода к нему права собственности на Жилые помещения отчуждать их или распоряжаться иным способом.

## 6. Заключительные положения

6.1. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, а также Договором.

6.2. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

6.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются на основании действующего законодательства РФ в суде по месту нахождения АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга». Место исполнения Договора – г. Санкт-Петербург.

6.4. Договор составлен в 5-ти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых выдаются Покупателю, два - остаются у Продавца, один - для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5. Договор действует с момента его подписания до исполнения Сторонами обязательств, установленным настоящим Договором, в полном объеме.

## 7. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Комитет: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, зарегистрированный Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга 17.12.2002, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076, КПП 784201001, находящийся по адресу: 191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, в лице Продавца - Акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга», зарегистрированного Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 13.09.2005, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица на бланке серии 78 № 005602213, ОГРН 1057812368239, ИНН 7838332649, КПП 783801001, Местонахождения и почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, р/с 40702810535000032666, к/с 30101810900000000790, в ПАО «Банк Санкт-Петербург» БИК 044030790

Врио заместителя генерального директора –  
начальник Управления приватизации,  
арендных отношений  
и реализации объектов жилого фонда \_\_\_\_\_



С.А. Воронцова

Покупатель:

Индивидуальный предприниматель **Тимофеев Константин Петрович**, гражданство Российская Федерация, паспорт № 4000 № 000000, дата рождения 13.08.1986, место рождения: г. Ленинград, паспорт № 4000 № 000000, ИНН 7832000076, ОГРН 1027809244561, место жительства: г. Санкт-Петербург, в Ленинградской обл. в Ленинградской р-не г.р. Санкт-Петербурга 05.05.2016, код подразделения 784201, адрес регистрации: г. Санкт-Петербург, г.р. Колпино, ул. Бруновская, д. 28, кв. 97, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 28.12.2016, ОГРН 1057812368239, ИНН 7838332649, расчетный счет № 40702810535000032666 в филиале «Санкт-Петербург» АО «Альфа-Банк» г. Санкт-Петербург, кор. счет № 30101810900000000790



К.В. Тимофеев



Handwritten signature  
Name: \_\_\_\_\_  
Title: \_\_\_\_\_  
Institution: \_\_\_\_\_

Handwritten signature  
Name: \_\_\_\_\_  
Title: \_\_\_\_\_  
Institution: \_\_\_\_\_

