ПРОЕКТ

**ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 года №\_\_\_\_\_\_

**Об утверждении Положения об организации публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия или земельных участков, в границах которых располагаются объекты**

**археологического наследия**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» Правительство Ленинградской области постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение об организации публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия или земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия.
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Председателя Правительства Ленинградской области – председателя комитета финансов и заместителя Председателя Правительства Ленинградской области – председателя комитета по сохранению культурного наследия.
3. Настоящее постановление вступает в силу с даты официального опубликования.

Губернатор

Ленинградской области А. Дрозденко

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Правительства

Ленинградской области

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_

(приложение)

**Положение**

**об организации публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда объектов культурного наследия (памятников истории и** **культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия или земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия**

1. **Общие положения**
	1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) и определяет правила организации публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), выявленных объектов культурного наследия, земельных участков, на которых располагаются изъятые на основании решения суда объекты культурного наследия, или земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия (далее – имущество).
	2. Для целей настоящего Положения используются следующие термины и определения:

аукцион – публичные торги, проводимые в форме открытого аукциона в электронной форме;

аукционная комиссия – единая комиссия по проведению торгов в отношении государственного имущества Ленинградской области, а также в отношении иного имущества в отдельных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, положение о которой утверждается нормативным правовым актом организатора торгов.

восстановительные работы – работы в отношении объекта культурного наследия, включенного в Реестр, выявленного объекта культурного наследия или (и) мероприятия, необходимые для сохранения объекта археологического наследия, указанные в пункте 2 статьи 40 Федерального закона, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ;

оператор электронной площадки – юридическое лицо, из числа юридических лиц, зарегистрированных на территории Российской Федерации, владеющих сайтом в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором будет проводиться продажа в электронной форме, и осуществляющее функции по организации продажи объекта аукциона в электронной форме;

орган охраны объектов культурного наследия – комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области;

организатор торгов – Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом;

официальные сайты – официальный сайт оператора электронной площадки для размещения информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационной сети сети «Интернет», официальный сайт организатора торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

претендент – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, места нахождения и места происхождения капитала или физическое лицо, в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, в установленном порядке подавшее заявку на участие в аукционе, за исключением должников (лиц, у которых по решению суда изъято имущество, выставленное на торги), организаций, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работников указанных организаций, должностных лиц органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также членов семей соответствующих физических лиц;

электронный журнал – электронный документ, в котором оператором электронной площадки посредством программных и технических средств электронной площадки фиксируется ход проведения процедуры электронного аукциона.

* 1. Аукцион проводится на основании вступившего в законную силу решения суда об изъятии в соответствии со статьей 54 Федерального закона у собственника бесхозяйственно содержимого имущества, в соответствии с настоящим Положением.
1. **Порядок подготовки аукциона**

* 1. Орган охраны объектов культурного наследия представляет организатору торгов следующие документы:
1. копию вступившего в законную силу решения суда об изъятии имущества у собственника, заверенную надлежащим образом;
2. выписку из Реестра или справку из перечня выявленных объектов культурного наследия;
3. охранное обязательство собственника или законного владельца объекта культурного наследия (если предметом аукциона является объект культурного наследия), земельного участка (если предметом аукциона является земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия) (далее - охранное обязательство);
4. акт технического состояния объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия (если предметом аукциона является соответственно объект культурного наследия, выявленный объект культурного наследия) либо акт осмотра земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, содержащие в том числе перечень работ, необходимых для сохранения объекта культурного наследия, сроки их выполнения, иные требования к проведению работ в соответствии с Федеральным законом, подготовленные не позднее 6 месяцев до дня проведения аукциона;
5. сводный сметный расчет стоимости восстановительных работ в отношении имущества (далее – сводный сметный расчет), составленный не позднее 6 месяцев до дня проведения аукциона, а также документы, подтверждающие стоимость работ по его составлению.
	1. Организатор торгов с учетом поступивших от органа охраны объектов культурного наследия документов, указанных в [пункте 2.1](#P64) настоящего Положения, организует проведение оценки рыночной стоимости изъятого имущества.
	2. Организатор торгов:

определяет дату, время, место проведения аукциона, срок и порядок подачи заявок на участие в аукционе;

не менее чем за 30 календарных дней до дня проведения аукциона обеспечивает в установленном порядке размещение извещения о проведении аукциона (далее – извещение) на официальных сайтах;

в течение пяти рабочих дней с даты размещения на официальных сайтах извещения направляет письменное уведомление по адресу, указанному в решении суда, лицу, у которого по решению суда изъято имущество, о проведении аукциона по продаже изъятого имущества.

* 1. Организатор торгов подготавливает извещение, в которое включаются:
1. сведения об организаторе торгов;
2. сведения об операторе электронной площадки;
3. сведения о решении суда, на основании которого принято решение об изъятии имущества у собственника;
4. сведения о лице, у которого по решению суда изъято имущество;
5. сведения о месте, дате, времени проведения аукциона;
6. сведения о дате начала и окончания срока рассмотрения заявок на участие в аукционе;
7. сведения об изъятом имуществе, в том числе выписка из Реестра, справка из перечня выявленных объектов культурного наследия, акт технического состояния объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия либо акт осмотра земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, выписка из Единого государственного реестра недвижимости, выданная не ранее одного месяца до даты размещения на официальных сайтах извещения;
8. сведения об оценке рыночной стоимости изъятого имущества и сводный сметный расчет с приложением акта сдачи-приемки работ;
9. сведения о существующих обременениях;
10. форма заявки на участие в аукционе;
11. исчерпывающий перечень представляемых участниками аукциона документов и требования к их оформлению;
12. порядок приема заявок на участие в аукционе (место приема, дата и время начала и окончания приема заявок на участие в аукционе);
13. порядок ознакомления с информацией об изъятом имуществе, условиями договора купли-продажи такого имущества;
14. размер задатка, порядок его внесения и возврата, банковские реквизиты счета для перечисления задатка. Сумма задатка для участия в аукционе устанавливается в размере:

20 процентов начальной цены, указанной в извещении и составляющей 100 миллионов рублей и более;

10 процентов начальной цены, указанной в извещении и составляющей менее 100 миллионов рублей.

1. указание на то, что в случае если участником аукциона подана заявка на участие в аукционе в соответствии с требованиями к аукционной документации, соглашение о задатке, обеспечивающем участие в аукционе, считается совершенным в письменной форме;
2. информация о начальной цене аукциона, которая формируется из рыночной стоимости изъятого имущества и не может быть меньше стоимости, указанной в отчете об оценке рыночной стоимости изъятого имущества, подготовленном организатором торгов;
3. информация о величине повышения начальной цены аукциона (далее – «шаг аукциона»), которая устанавливается в зависимости от размера начальной цены аукциона и составляет:

при начальной цене аукциона до 100 миллионов рублей (включительно) – 5 процентов;

при начальной цене аукциона от 100 миллионов рублей до 1 миллиарда рублей (включительно) – 1 процент;

при начальной цене аукциона от 1 миллиарда рублей – 0,5 процента;

1. порядок отзыва заявок на участие в аукционе;
2. порядок определения участников аукциона;
3. порядок проведения аукциона;
4. порядок подведения итогов аукциона;
5. сведения обо всех предыдущих аукционах по продаже изъятого имущества, объявленных в течение года, предшествующего его продаже, и об итогах аукционов по продаже такого имущества;
6. проект договора купли-продажи изъятого имущества согласно приложению к настоящему Положению, порядок и срок его заключения.
7. Проект договора купли-продажи изъятого имущества должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании договора возникает право собственности на изъятое имущество, по выполнению в силу Федерального закона требований, предусмотренных охранным обязательством, актом технического состояния объекта культурного наследия либо актом осмотра земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, выявленного объекта культурного наследия, порядок и условия выполнения такого требования.
8. копии охранного обязательства и (или) акта технического состояния объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия либо акт осмотра земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия, являются неотъемлемыми приложениями проекта договора купли-продажи изъятого имущества;
9. порядок обращения за разъяснением положений аукционной документации;
10. порядок осмотра изъятого имущества;
11. порядок внесения изменений в аукционную документацию;
12. адреса официальных сайтов, на которых размещается извещение о проведении торгов, а также адрес электронной площадки, на которой проводятся торги (в случае проведения торгов в электронной форме).
	1. Разъяснение положений аукционной документации:

любое заинтересованное лицо в срок не позднее 5 календарных дней до окончания срока приема заявок вправе обратиться к организатору торгов за разъяснениями положений аукционной документации в порядке, предусмотренном такой документацией. Запросы о разъяснении положений аукционной документации, полученные после вышеуказанного срока, не рассматриваются;

организатор торгов обязан ответить на запрос о разъяснении положений аукционной документации в течение 3 рабочих дней со дня поступления указанного запроса;

* 1. Осмотр изъятого имущества:

любое заинтересованное лицо в срок не позднее 10 календарных дней до окончания срока приема заявок вправе обратиться к организатору торгов по вопросу осмотра изъятого имущества;

при поступлении запроса на осмотр изъятого имущества организатор торгов не позднее 3 рабочих дней сообщает инициатору запроса о дате и времени проведения осмотра изъятого имущества способом, указанным в запросе, и обеспечивает проведение такого осмотра.

* 1. Внесение изменений в аукционную документацию:

организатор торгов вправе вносить изменения в аукционную документацию, в том числе в части продления срока подачи заявок на участие в аукционе;

изменения вносятся в срок не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в аукционе.

изменение предмета аукциона не допускается.

1. **Порядок проведения аукциона**
	1. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении.
	2. Для участия в аукционе претендент представляет в срок, установленный в извещении, следующие документы в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов) (далее – электронные образы документов), заверенных электронной подписью:

для юридического лица:

* заявку на участие по форме, установленной аукционной документацией, содержащую фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона;
* копии учредительных документов;
* документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени претендента: копию решения о назначении или об избрании физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени претендента без доверенности (далее – руководитель);
* решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копию такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица, и, если для претендента заключение договора купли-продажи изъятого имущества, внесение задатка являются крупной сделкой;
* документы (или копии документов), подтверждающие внесение задатка (платежное поручение (квитанция), подтверждающее перечисление задатка);

для физического лица, индивидуального предпринимателя:

* заявку на участие по форме, установленной аукционной документацией, содержащую фамилию, имя, отчество (при наличии), реквизиты документов, удостоверяющих личность, сведения о месте жительства, основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя и (или) идентификационный номер налогоплательщика, номер контактного телефона;
* копии всех листов документа, удостоверяющего личность, в том числе пустых;
* документы (или копии документов), подтверждающие внесение задатка (платежное поручение (квитанция), подтверждающее перечисление задатка).

В случае если от имени претендента действует его представитель, к заявке прилагается доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана руководителем юридического лица, к заявке также прилагается документ, подтверждающий полномочия этого лица.

Представленные иностранными юридическими лицами документы должны быть легализованы на территории Российской Федерации и иметь надлежащим образом заверенный перевод на русский язык.

Указанные документы (в том числе копии документов) в части их оформления, заверения и содержания должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации.

* 1. В срок, указанный в извещении, аукционная комиссия рассматривает поданные претендентами на участие в аукционе заявки.
	2. По результатам рассмотрения заявок и документов аукционная комиссия принимает решение о признании претендентов участниками аукциона или об отказе в допуске претендентов к участию в аукционе, которое оформляется протоколом о признании претендентов участниками аукциона, в котором приводятся перечень всех принятых заявок с указанием имен (наименований) претендентов, перечень отозванных заявок, имена (наименования) претендентов, признанных участниками аукциона, а также имена (наименования) претендентов, которым было отказано в допуске к участию в аукционе, с указанием оснований такого отказа.
	3. Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:
1. несоответствие заявки претендента на участие в торгах и (или) прилагаемых к ней документов требованиям, предусмотренным извещением;
2. непредставление или представление претендентом неполного комплекта документов в соответствии с перечнем, установленным извещением о проведении торгов, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;
3. поступление задатка от претендента на дату рассмотрения заявки на участие в торгах в порядке, предусмотренном в извещении о проведении торгов, не подтверждено;
4. нахождение претендента в стадии ликвидации;
5. применение к претенденту хотя бы одной из процедур банкротства, предусмотренной законодательством;
6. подача заявления о признании претендента несостоятельным (банкротом);
7. приостановление деятельности претендента в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
8. наличие сведений о заявителе, об учредителях (участниках), о членах коллегиальных исполнительных органов заявителя, лицах, исполняющих функции единоличного исполнительного органа заявителя, являющегося юридическим лицом, в предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации реестре недобросовестных участников аукциона.
	1. Претендент вправе отозвать заявку на участие в аукционе в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок.

Задаток возвращается указанному претенденту в течение 5 рабочих дней с даты получения уведомления об отзыве заявки на участие в аукционе.

* 1. Аукцион проводится в день и время, указанные в извещении, путем повышения начальной цены аукциона, указанной в извещении, на «шаг аукциона».

Победителем аукциона признается участник, предложивший наиболее высокую цену в ходе проведения аукциона.

* 1. Ход проведения процедуры аукциона фиксируется оператором электронной площадки в электронном журнале, который направляется организатору торгов в течение одного часа со времени завершения приема предложений о цене имущества для подведения итогов аукциона путем оформления протокола об итогах аукциона.

Протокол об итогах аукциона, содержащий сведения об участниках аукциона, предложения о цене, которые они вносили, а также цену имущества, предложенную победителем аукциона, и удостоверяющий право победителя аукциона на заключение договора купли-продажи изъятого имущества, а в случае признания аукциона несостоявшимся, содержащий основания из числа указанных в пункте 4.1 настоящего Положения, размещается организатором торгов на официальных сайтах не позднее рабочего дня, следующего за днем подведения итогов аукциона.

* 1. В течение 5 рабочих дней с даты размещения на официальных сайтах протокола об итогах аукциона задатки возвращаются участникам аукциона, за исключением победителя аукциона или лиц, указанных в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения.
1. **Признание аукциона несостоявшимся**
	1. Аукцион признается несостоявшимся в случае, если:
2. принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех претендентов;
3. принято решение о признании только одного претендента участником аукциона;
4. в ходе проведения аукциона от участников аукциона не поступило ни одного предложения о цене;
5. в ходе проведения аукциона предложение о цене сделано только одним участником аукциона;
6. по истечении установленного срока приема заявок не поступило ни одной заявки;
7. оплата по договору купли-продажи изъятого имущества не произведена лицом, указанным в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, в срок, указанный в [пункте 5.3](#P186) настоящего Положения.
	1. В случае если по истечении установленного срока приема заявок только один претендент признан участником аукциона, либо только одним участником аукциона сделано предложение о цене («шаг аукциона»), аукционной комиссией принимается решение о заключении договора купли-продажи с претендентом, признанным единственным участником аукциона, либо единственным участником аукциона, сделавшим предложение о цене.
	2. В случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 4.1 настоящего Положения, договор купли-продажи изъятого имущества заключается по начальной цене аукциона на условиях, изложенных в аукционной документации.
	3. В случае, предусмотренном подпунктом 4 [пункта 4.1](#P171) настоящего Положения, договор купли-продажи изъятого имущества заключается по цене, предложенной таким участником аукциона.
	4. Для лица, указанного в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, заключение договора купли-продажи изъятого имущества является обязательным.
8. **Заключение договора купли-продажи изъятого имущества**
	1. В срок не ранее 10 рабочих дней и не позднее 20 рабочих дней со дня подписания протокола об итогах аукциона организатор торгов совместно с органом охраны объектов культурного наследия заключает договор купли-продажи изъятого имущества с победителем аукциона либо лицом, указанным в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения.
	2. При заключении договора купли-продажи изъятого имущества сумма задатка, внесенного победителем аукциона или лицом, указанным в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, засчитывается в счет оплаты по договору купли-продажи изъятого имущества.
	3. Оплата по договору купли-продажи изъятого имущества производится победителем аукциона или лицом, указанным в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, с учетом ранее уплаченного задатка в течение 10 рабочих дней со дня подписания такого договора.
	4. В случае если в срок, указанный в [пунктах 5.1](#P184) и [5.](#P187)3 настоящего Положения, победитель аукциона или лицо, указанное в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, не подпишет договор купли-продажи изъятого имущества, или не произведет оплату по договору купли-продажи изъятого имущества, такое лицо признается уклонившимся от подписания договора купли-продажи изъятого имущества.

Организатор торгов в срок не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем установления факта уклонения победителя аукциона от подписания договора купли-продажи изъятого имущества, размещает на официальных сайтах протокол о признании победителя аукциона уклонившимся от заключения договора купли-продажи изъятого имущества.

* 1. При уклонении от заключения договора купли-продажи изъятого имущества победитель аукциона либо лицо, указанное в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи изъятого имущества, задаток ему не возвращается и перечисляется в доход бюджета Ленинградской области.
	2. В случае признания победителя аукциона уклонившимся от заключения договора купли-продажи изъятого имущества организатор торгов заключает договор купли-продажи изъятого имущества с лицом, сделавшим предпоследнее предложение о цене в ходе аукциона.

Договор купли-продажи изъятого имущества заключается с лицом, сделавшим предпоследнее предложение о цене в ходе аукциона, в порядке, предусмотренном [пунктами 5.2](#P185) - [5.](#P189)4 настоящего Положения, в срок не ранее 10 рабочих дней и не позднее 20 рабочих дней со дня размещения на официальных сайтах протокола о признании победителя аукциона уклонившимся от заключения договора купли-продажи изъятого имущества.

* 1. В случае признания лица, указанного в [пункте 4.2](#P176) настоящего Положения, или лица, сделавшего предпоследнее предложение о цене аукциона, уклонившимся от заключения договора купли-продажи изъятого имущества, организатор торгов принимает решение о повторном проведении аукциона.
	2. Организатор торгов в течение 10 рабочих дней после подписания договора купли-продажи изъятого имущества и поступления на его счет оплаты по договору купли-продажи изъятого имущества уведомляет в письменной форме лицо, у которого по решению суда изъято имущество, о результатах аукциона и размере денежных средств, которые будут ему переданы в соответствии с [пунктом 5.](#P195)10 настоящего Положения.
	3. Организатор торгов в течение 10 рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на изъятое имущество и поступления на его счет оплаты по договору купли-продажи изъятого имущества:
* перечисляет на счет лица, с которым заключен договор купли-продажи изъятого имущества, денежные средства в размере стоимости восстановительных работ, но не более суммы, полученной в результате торгов, за вычетом затрат на выполнение работ по составлению отчета об оценке рыночной стоимости изъятого имущества согласно акту приема-передачи оказанных услуг, а также стоимости работ по составлению сводного сметного расчета согласно акту сдачи-приемки работ.
* передает лицу, у которого по решению суда изъято имущество, вырученную от продажи сумму за вычетом денежных средств в размере стоимости восстановительных работ и расходов на проведение публичных торгов, в том числе стоимости работ по составлению отчета об оценке рыночной стоимости изъятого имущества согласно акту приема-передачи оказанных услуг, а также стоимости работ по составлению сводного сметного расчета согласно акту сдачи-приемки работ.
	1. Организатор торгов не позднее 10 рабочих дней с момента получения денежных средств, зачисленных в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Положения, перечисляет в доход бюджета Ленинградской области, но не более суммы, полученной в результате торгов:
1. денежные средства в размере стоимости работ по составлению отчета об оценке рыночной стоимости изъятого имущества;
2. денежные средства в размере стоимости работ по составлению сводного сметного расчета.
	1. Информация об итогах продажи размещается организатором торгов на официальных сайтах.

ПРИЛОЖЕНИЕ

к Положению…

**(форма)**

**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_**

**купли-продажи изъятого на основании решения суда объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации/ выявленного объекта культурного наследия/ земельного участка, в пределах которого располагается объект археологического наследия**

Санкт-Петербург «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом, именуемый в дальнейшем **Организатор торгов – Продавец**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый (ая,ое) в дальнейшем **Покупатель**, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующее на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения и характеристика недвижимого имущества
	1. При заключении Договора стороны руководствуются:
* Гражданским и/или Земельным, Водным, Воздушным *(указывается при необходимости)* кодексом(ами) Российской Федерации;
* Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ);
	+ Федеральным законом от 25 декабря 2008 г. № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»;
* постановлением Правительства Ленинградской области от \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_«Об утверждении Положения об организации публичных торгов по продаже изъятых на основании решения суда объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектов культурного наследия или земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия»;
* решением \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суда от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ по делу №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об изъятии имущества у собственника;
* протоколом (выпиской из протокола) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	1. Характеристика недвижимого имущества (далее - Объект продажи):
		1. Нежилое(ые) помещение(я)/здание(я)/строение(я)/сооружение(я) (общей) площадью кв. м с кадастровым(ми) номером(ами)

 по адресу: , являющееся(иеся) выявленным объектом культурного наследия/объектом культурного наследия регионального/федерального значения « »/, расположенное(ые) в здании по адресу: \_\_\_\_\_, являющемся выявленным объектом культурного наследия/объектом культурного наследия регионального/федерального значения «\_\_\_\_\_\_\_» (далее – Объект недвижимости)*.*

* + 1. Земельный(е) участок(ки) (общей) площадью кв. м с кадастровым(ми) номером(ами) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_по адресу(ам):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Категория(и) земель: .

Вид(ы) разрешенного использования согласно данным Единого государственного реестра недвижимости: *(указывается при продаже земельного(ых) участка(ов)*.

* 1. Требования в отношении Объекта продажи установлены охранным обязательством, утвержденным от \_\_\_\_\_\_ г. № (далее - Охранное обязательство) и/или актом технического состояния объекта культурного наследия от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_(далее – Акт технического состояния), являющихся(егося) неотъемлемыми(ой) частями(ью) Договора (приложение № 1 и приложение № 2 (№ 1[[1]](#footnote-1)).
1. **Предмет Договора**
	1. Объект продажи является собственностью

*(указывается лицо, у которого по решению суда изъято имущество)* (запись(и) в Едином государственном реестре недвижимости в отношении нежилого(ых) помещения(й)/здания(й)/ строения(й)/сооружения(й) от г.

№ , в отношении земельного(ых) участка(ов) от \_\_\_\_\_\_г. № *(указывается при продаже земельного(ых) участка(ов))*.

* 1. Организатор торгов – Продавец, действующий без доверенности от имени *(указывается лицо, у которого по решению суда изъято имущество)*, обязуется передать в собственность Покупателя Объект продажи, а Покупатель принять и оплатить Объект продажи.
	2. Объект продажи/Объект недвижимости обременен (ограничен) *(указывается при наличии в Едином государственном реестре недвижимости обременения/ограничения).*
	3. Покупатель ознакомлен и удовлетворен фактическим состоянием Объекта продажи, а также согласен с условиями продажи, указанными в документации по торгам.
	4. Правоотношения по использованию земельного(ых) участка(ов), на котором располагается Объект продажи, регламентируются статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации *(указывается при продаже нежилого(ых) помещения(й)/здания(й)/строения(й)/сооружения(й) без земельного участка)*.
	5. При переходе права собственности на Объект продажи к Покупателю одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания (строения, сооружения), в котором располагается Объект продажи, в силу закона вне зависимости от ее регистрации в Едином государственном реестре недвижимости *(указывается при продаже нежилого(ых) помещения(й)*.
	6. В соответствии с пунктом 2 статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на Объект продажи возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности в Едином государственном реестре недвижимости.
1. Стоимость Объекта продажи
	1. Стоимость Объекта продажи по итогам торгов (продажи) (протокол «\_\_» от \_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_ составляет ( ) руб. коп., включая НДС ( )% в размере ( ) руб. коп. (пункт 4 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации), является окончательной и пересмотру не подлежит.
	2. Сумма ранее внесенного Покупателем задатка составляет \_\_\_(\_\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп. и засчитывается в счет оплаты Объекта продажи.
	3. Сумма в размере ( ) руб. коп. оплачивается Покупателем в течение 10 рабочих дней со дня подписания Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Организатора торгов – Продавца.
	4. Реквизиты для перечисления платежей:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

* 1. *При реализации имущества, изъятого на основании судебного акта у юридического лица или индивидуального предпринимателя, являющегося таковым на день вступления судебного акта в законную силу:* В соответствии с пунктом 4 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации НДС в размере ( ) руб.\_\_\_ коп.

Перечисляется Организатором торгов – Продавцом как налоговым агентом в федеральный бюджет.

1. Обязательства Сторон
	1. Организатор торгов – Продавец обязан:
		1. Обеспечить проведение мероприятий по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Объект продажи в соответствии с требованиями, установленными федеральным законодательством о проведении государственной регистрации права собственности.
		2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сведений о государственной регистрации права собственности Покупателя на Объект продажи, Организатор торгов – Продавец перечисляет Покупателю денежные средства в размере

 ( ) руб. \_\_\_ коп., указанном в сводном сметном расчете стоимости восстановительных работ в отношении изъятого Объекта продажи (далее - Сводный сметный расчет), но не более суммы, полученной в результате торгов и за вычетом затрат на выполнение работ по составлению:

* отчета об оценке рыночной стоимости Объекта продажи от г. № \_\_, подготовленного \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

в размере ( ) руб. коп;

* Сводного сметного расчета (приложение № 2 (№ 3) в размере

 ( ) руб. коп.;

*При реализации имущества, изъятого на основании судебного акта у юридического лица или индивидуального предпринимателя, являющегося таковым на день вступления судебного акта в законную силу:* НДС \_\_\_\_\_(\_\_\_)% в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) руб. \_\_\_\_\_ коп. (пункт 4 статьи 161 Налогового кодекса Российской Федерации).

Итого сумма, подлежащая перечислению Покупателю в соответствии с настоящим пунктом Договора, составляет: ( ) руб. коп.

* 1. Покупатель обязан:
		1. Соблюдать требования, установленные Охранным обязательством, и/или провести комплекс необходимых работ по сохранению Объекта продажи/Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 73-ФЗ и Актом технического состояния.

1. **Ответственность Сторон**
	1. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Покупателем требований, предусмотренных Охранным обязательством и/или Актом технического состояния (пункт 4.3.1 Договора), Объект продажи подлежит изъятию в судебном порядке в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации.
	2. В случае неисполнения Покупателем обязательств, указанных в пункте 4.3.3 Договора, Покупатель оплачивает неустойку в размере 0,05% от стоимости Объекта продажи (пункт 3.1 Договора) за каждый день просрочки.
	3. Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Изменение договора
	1. Изменения и дополнения к Договору не допускаются, за исключением случаев:
		1. Выявления обстоятельств, не оговоренных в разделе 2 Договора.

В этом случае расторжение Договора (заключение соглашения о расторжении Договора) является для Сторон обязательным.

* + 1. Исправления технических ошибок, допущенных в Договоре.
	1. Все изменения и дополнения к Договору подписываются обеими Сторонами и являются неотъемлемой его частью, оформляются на бумажном носителе, подписанном собственноручной подписью.
1. Заключительные положения
	1. Договор вступает в законную силу с даты его подписания Сторонами.
	2. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (один) экземпляр находится у Организатора торгов – Продавца, 1 (один) – у Покупателя.
	3. *При приобретении Объекта продажи юридическим лицом*: Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга, что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон, что Договор не является сделкой с заинтересованностью, а лицо, подписавшее Договор со стороны Покупателя, дополнительно заверяет Организатора торгов – Продавца, что Договор не является для Покупателя крупной сделкой либо что порядок согласования крупной сделки соответствующими органами управления Покупателя для Договора соблюден.

Представитель Организатора торгов – Продавца заверяет, что обладает необходимыми полномочиями на подписание Договора; доверенность, указанная в тексте Договора, не прекратила свое действие, в том числе не отменена.

* 1. *При приобретении Объекта продажи физическим лицом (в том числе индивидуальным предпринимателем):* Покупатель подтверждает, что:
* он не лишен и не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения;
* у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);
* он осознает последствия нарушения условий Договора.
	1. Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга, что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон.
	2. Содержание сделки, ее правовые последствия, ответственность, права и обязанности Сторон, а также содержание статей 131 (регистрация недвижимости), 161 (простая письменная форма сделки), 209 (содержание права собственности), 223 (момент возникновения права собственности), 460 (обязанность продавца передать товар свободным от прав третьих лиц), 549 (договор продажи недвижимости), 550 (форма договора продажи недвижимости), 551 (государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 556 (передача недвижимости) Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 34 (совместная собственность супругов), 35 (владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (собственность каждого из супругов) Семейного кодекса Российской Федерации Сторонам известно.
	3. Настоящий Договор является одновременно актом приема (передачи) Объекта продажи. Обязанность Организатора торгов – Продавца по передаче Объекта продажи считается исполненной, а Объект продажи переданным Покупателю с момента заключения настоящего Договора (пункт 7.1 Договора).

1. Разрешение споров
	1. Все споры между Сторонами подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации.
	2. Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:
* почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 9 Договора;
* электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в разделе 9 Договора;

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований, копий исковых заявлений и процессуальных судебных документов, а также иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным способом подтверждающим доставку.

Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию.

**9. Адреса и реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Организатор торгов** – **Продавец**Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществомИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес местонахождения: Почтовый адрес:Адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. | **Покупатель**для юридических лиц:«наименование»ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес местонахождения: Почтовый адрес:Адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М.П. |
|  | для физических лиц: **ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ/ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_паспорт: серия \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес:Адрес электронной почты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

1. При продаже выявленного объекта культурного наследия. [↑](#footnote-ref-1)