

## Договор купли-продажи объекта нежилого фонда<sup>1</sup>

г. \_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Фонд имущества г. \_\_\_\_\_ (далее - Фонд), осуществляющий функции продавца на основании договора поручения от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г. и доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ Комитета по управлению городским имуществом, именуемый в дальнейшем "Продавец", в лице \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.)

действующего на основании Положения, с одной стороны, и \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (наименование организации)

расположен по адресу: \_\_\_\_\_,

зарегистрирован \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование регистрирующего органа)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года за № \_\_\_\_\_, Свидетельство № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_, и

\_\_\_\_\_ (устава, положения, доверенности)

протокола общего собрания участников \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование организации)

об избрании его на указанную должность от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_,

**или физическое лицо**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ф.и.о. гражданина)

проживающий по адресу \_\_\_\_\_,

паспорт № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (наименование отделения милиции)

<sup>1</sup> См. также форму договора, утвержденную распоряжением Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга от 26 мая 1994 года N 401-р.

\_\_\_\_\_ «\_\_»\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны (в дальнейшем участники договора именуется также «Стороны» и «Сторона»), заключили настоящий договор («Договор») о нижеследующем:

## **1. Предмет Договора**

1.1. Продавец продает нежилое помещение, а Покупатель покупает нежилое помещение (далее – Объект), расположенное по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ и находящееся на момент заключения настоящего Договора в аренде у Покупателя по договору аренды объекта нежилого фонда N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, рег. № \_\_\_\_\_.

Площадь Объекта \_\_\_\_\_. Продажная цена Объекта \_\_\_\_\_.

1.2. "Ведомость помещений и их площадей" (карточка арендатора, выкопировка помещений из поэтажного плана), подлежащих продаже, прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение 1).

1.3. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с действующим законодательством о приватизации на основании следующих правоустанавливающих документов: \_\_\_\_\_

## **2. Обязанности Сторон**

2.1. Продавец обязуется:

2.2.1. Зарегистрировать переход права собственности на Объект от Продавца к Покупателю в установленном законом порядке. При этом оплата регистрационных действий производится \_\_\_\_\_ (Продавцом, Покупателем).

2.2.2. Выдать Покупателю после государственной регистрации перехода права собственности свидетельство о праве собственности на проданный Объект.

2.2. Покупатель обязуется:

2.2.1. Уплатить цену продажи (п.1.1) в сроки и порядке, установленные Договором.

2.2.2. Выступить соучредителем товарищества собственников жилья (либо вступить в него в случае, если оно учреждено ранее) в \_\_\_\_\_ срок после возникновения у него права собственности либо утверждения соответствующих нормативных документов, в зависимости от того, какой из этих двух сроков истекает позднее (за исключением случаев приватизации здания, строения, сооружения целиком).

2.2.3. Выступить правопреемником в отношении всех касающихся Объекта обязательств градостроительного характера.

2.2.4. Выполнить надлежащим образом обязательства, предусмотренные правоустанавливающими документами, указанными в п.1.3 Договора.

2.2.5. Предусмотреть исполнение требований пп.2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 новыми собственниками (в случае последующего отчуждения Объекта).

### **3. Расчеты Сторон**

3.1. Покупатель перечисляет сумму продажной цены Объекта (п.1.1) на специальный счет Продавца « \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_  
(наименование и реквизиты банка)  
единовременно не позднее \_\_\_\_\_ дней со дня подписания Договора.

### **4. Права пользования земельным участком**

4.1. Условия землепользования определяются в договорах, заключаемых Покупателем с органами местной администрации в соответствии с действующим законодательством.

### **5. Ответственность Сторон**

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае расторжения Договора при невыполнении одной из Сторон своих обязательств (п.7.4.1) виновная Сторона выплачивает другой Стороне штраф в размере продажной цены Объекта.

Стороны договорились, что если Договор расторгается по вине Покупателя, выплата штрафа производится путем зачета суммы, выплаченной Покупателем за Объект.

### **6. Возникновение права собственности**

6.1. Право собственности на Объект возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода указанного права от Продавца к Покупателю в \_\_\_\_\_.

(наименование регистрирующего органа).

Регистрация перехода права собственности на Объект производится не позднее \_\_\_\_\_ дней после поступления суммы продажной цены Объекта (п.1.1) на указанный в Договоре счет Продавца.

6.2. До момента возникновения права собственности Покупатель несет все расходы, в том числе неустойки, на основании договора аренды объекта нежилого фонда № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, рег. № \_\_\_\_\_.

6.3. С момента возникновения у Покупателя права собственности на Объект договор аренды объекта № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ рег. № \_\_\_\_\_ считается прекращенным по соглашению Сторон, что оформляется протоколом-соглашением между Продавцом и Покупателем.

## **7. Действие Договора**

7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

7.2. Отношения между Сторонами прекращаются при исполнении ими всех условий Договора и произведения полного взаиморасчета.

7.3. В случае невнесения Покупателем платежа в срок, указанный в п.3.1, Договор подлежит расторжению, а заявление на приобретение объекта нежилого фонда аннулируется.

7.4. Договор подлежит расторжению:

7.4.1. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

7.4.2. В иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.5. В случае расторжения Договора Объект возвращается Продавцу, а платежи, внесенные в соответствии с Договором, возвращаются Покупателю в месячный срок с момента расторжения Договора. При этом все договоры, связанные с правами Покупателя на пользование или распоряжение Объектом, прекращают свое действие, а неотделимые улучшения, произведенные Покупателем, во взаиморасчетах не учитываются.

В случае невозможности возврата Объекта от Покупателя Продавцу в натуре ввиду его уничтожения или повреждения, делающего невозможной дальнейшую эксплуатацию без проведения капитального ремонта, Покупатель выплачивает Продавцу сумму, равную \_\_\_\_\_.

Сторона, виновная в расторжении Договора, несет ответственность, предусмотренную в п.5.2 Договора.

## **8. Особые условия**

8.1. Продажа Объекта или его залог до истечения срока выполнения обязательств, предусмотренных пп.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5 осуществляется Покупателем по согласованию с Продавцом.

Продавец не вправе ограничивать права Покупателя на отчуждение Объекта, за исключением случаев, связанных с соблюдением новым Покупателем обязательств, указанных в пп.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.5.

8.2. Покупатель гарантирует, что право аренды Объекта не находится в залоге, несет за эту гарантию ответственность в соответствии с действующим законодательством.

### **9. Заключительные положения**

9.1. Изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9.2. Отношения Сторон, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством.

9.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются на основании российского законодательства в Арбитражном суде \_\_\_\_\_  
(местонахождения суда)

9.4. Договор совершен в шести экземплярах, имеющих одинаковую силу, два экземпляра находятся у Продавца, один - у Покупателя, один – в центральном договорном агентстве Комитета, один - в Департаменте недвижимого имущества Комитета, один экземпляр - в Департаменте приватизации Комитета.

### **10. Адреса и банковские реквизиты сторон**

Продавец:

Почтовый адрес и индекс: \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_, телетайп \_\_\_\_\_, факс \_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

ИНН № \_\_\_\_\_

Покупатель:

Почтовый адрес и индекс: \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_, телетайп \_\_\_\_\_, факс \_\_\_\_\_

Расчетный счет N \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_

Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

ИНН № \_\_\_\_\_

**или**

Почтовый адрес и индекс: \_\_\_\_\_

(гражданина)

Паспорт № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

( каким отделением милиции)

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года.

ИНН № \_\_\_\_\_

Страховое свидетельство № \_\_\_\_\_

Телефон № \_\_\_\_\_

**Подписи сторон:**

Продавец \_\_\_\_\_ М.П.

Покупатель \_\_\_\_\_ М.П.