**ТИПОВОЙ ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА**

г. Санкт-Петербург “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 199 \_\_ г.

Фонд имущества Санкт-Петербурга (далее – Фонд), осуществляющий функции продавца на основании договора поручения от 30 июня 1994 г. и доверенности № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Комитета по управлению городским имуществом, именуемый в дальнейшем “Продавец”, в лице директора Департамента продажи предприятий и объектов приватизации, Фишкова А.Л., действующего на основании Положения, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем “Покупатель”, причем Продавец и Покупатель именуются также далее “Стороны”, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Терминология:
Объект – нежилые помещения (в том числе встроенно-пристроенные нежилые помещения в жилых домах), здания, строения и сооружения.
Заключение – заключение районного агентства Комитета по управлению городским имуществом по форме, утвержденной Распоряжением председателя Комитета по управлению городским имуществом от 26 мая 1994 г. № 401-р.
Свидетельство о собственности – не правоустанавливающий документ, действительный только при наличии договора купли-продажи Объекта.
Кондоминиум – объединение собственников в едином комплексе недвижимого имущества.

**Статья 1. Предмет Договора**
1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает Объект, расположенный по адресу (ам):
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
Площадь \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ продажная цена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
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)[\*](http://www.my-dogovor.ru/node/54%22%20%5Cl%20%22_ftn1).
1.3. Продажа Объекта осуществляется в соответствии с действующим законодательством о приватизации, Распоряжением председателя Комитета по управлению городским имуществом от 26 мая 1994 г. № 401-р, на основании заключения следующих правоустанавливающих документов: \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
**Статья 2. Обязанности Сторон**
2.1. Стороны договорились считать существенными условиями Договора следующие обязанности Покупателя:
выполнение Покупателем условий, предусмотренных в договоре купли-продажи.
2.2. Продавец обязуется:
2.2.1. Зарегистрировать Договор в установленном порядке.
2.2.2. Выдать после регистрации Договора по требованию Покупателя свидетельство о собственности на проданный Объект.
2.3. Покупатель обязан:
2.3.1. Уплатить цену продажи (п. 1.1) в сроки и порядке, установленные Договором.
2.3.2. Выступить соучредителем кондоминиума (либо вступить в него в случае, если он учрежден ранее) в трехмесячный 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).
2.3.3. Выступать правопреемником в отношении всех касающихся Объекта обязательств градостроительного характера.
2.3.4. Выполнять надлежащим образом обязательства, предусмотренные правоустанавливающими документами, указанными в п. 1.3 Договора.
2.3.5. Предусмотреть исполнение требований пп. 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5 новыми собственниками (в случае последующих отчуждений Объекта).

**Статья 3. Расчеты Сторон**
3.1. Покупатель перечисляет сумму продажной цены Объекта (п. 1.1) на специальный счет Продавца № 693125 в акционерном коммерческом банке “Кредит-Петербург”, кор. счет № 800161366 в ЦРКЦ ГУ ЦБРФ по СПб МФО 161002 единовременно не позднее тридцати дней со дня подписания Договора.

**Статья 4. Права пользования земельным участком**
4.1. Условия землепользования определяются в договорах, заключаемых Покупателем с органами местной администрации в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 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.

**Статья 6. Возникновение права собственности**
6.1. Право собственности переходит к Покупателю с момента регистрации Договора в Фонде.
Регистрация Договора производится не позднее пяти дней после поступления суммы продажной цены Объекта (п. 1.1) на указанный в Договоре счет Продавца с учетом п. 6.2 Договора.
6.2. В случае наличия у Покупателя задолженности перед Фондом по договору купли-продажи приватизированного предприятия регистрация Договора производится после ликвидации указанной задолженности.
6.3. До момента возникновения права собственности Покупатель несет все расходы, в том числе неустойки, на основании договора аренды объекта нежилого фонда ¹ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, peã. ¹ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
6.4. С момента возникновения прав собственности у Покупателя объекта нежилого фонда договор аренды № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, peã. ¹ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ считается прекращенным по соглашению Сторон, что оформляется протоколом-соглашением между Продавцом и Покупателем одновременно с регистрацией настоящего Договора Фондом.

**Статья 7. Действие Договора**
7.1. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, которое осуществляется в Фонде.
7.2. Отношения между Сторонами прекращаются при исполнении ими всех условий Договора и произведения полного взаиморасчета (включая обязательства, предусмотренные п. 2.1 Договора).
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 (аренды, совместной деятельности и др.), 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 десятикратной продажной цены Объекта.
Сторона, виновная в расторжении Договора, несет ответственность, предусмотренную в п. 5.2 Договора.

**Статья 8. Особые условия**
8.1. Продажа Объекта или его залог до истечения срока выполнения обязательств (пп. 2.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5) осуществляется Покупателем по согласованию с Продавцом (Фонд имущества Санкт-Петербурга).
Продавец не вправе ограничивать права Покупателя на отчуждение Объекта, за исключением случаев, связанных с соблюдением новым Покупателем обязательств, указанных в пп. 2.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5.
8.2. Покупатель гарантирует, что право аренды Объекта не находится в залоге, несет за эту гарантию ответственность в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 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 Санкт-Петербурга и Ленинградской области или в общегражданских судах Санкт-Петербурга.
9.4. Договор совершен в шести экземплярах, имеющих одинаковую юридическую 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.

**Юридические адреса и реквизиты Сторон:**

Продавец:
Фонд имущества Санкт-Петербурга. 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, специальный счет ¹ 693125 в акционерном коммерческом банке “Кредит-Петербург”, кор. счет № 800161366 в ЦРКЦ ГУ ЦБРФ по СПб МФО 161002.

Покупатель:

Продавец \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_