



В связи с участвовавшими вопросами о предоставлении Покупателями справок об отсутствии задолженности, выданных СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Фонд) полагает необходимым обратить внимание на следующее.

Для признания документа, выданного от имени юридического лица в рамках действующих сделок либо сделок, исполнение обязательств по которым завершено, оформленным надлежащим образом, указанный документ не должен допускать неоднозначного прочтения, а также должен быть подписан уполномоченным лицом.

У получателя документа, а в случае, если документ получается для представления третьим лицам, у третьих лиц, соответственно, должна быть возможность проверить полномочия лица, подписавшего документ.

1. Вид документа, подтверждающего отсутствие задолженности по договору аренды (далее – Документ о расчетах), действующим законодательством или условиями типового договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, утвержденного Распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 21.11.2017 №212-р не определен.

Таким документом может быть Акт сверки расчетов, подписываемый всеми сторонами договора, Справка о расчетах с контрагентом или иной подобный документ.

Документ о расчетах должен содержать полную информацию о расчетах между сторонами по договору аренды, включая начисление и уплату неустойки (пеней, штрафов). На Документе о расчетах не должно быть рукописных отметок «без учета пеней и штрафов» и иных аналогичных.

При наличии в Документе о расчетах указания на задолженность по арендной плате, пеням или штрафам, подтверждением отсутствия задолженности могут служить платежные поручения с оригинальной отметкой банка о перечислении денежных средств, подтверждающие факт оплаты задолженности, приложенные к Документу о расчетах.

2. В соответствии с положениями статей 53, 182 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), с учетом позиции, изложенной в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 №25, от имени юридического лица может действовать лицо без доверенности, уполномоченное учредительным документом и указанное в соответствующем разделе Единого государственного реестра юридических лиц, либо представитель по доверенности.

Требования к оформлению доверенности и порядку ее удостоверения содержатся в статьях 185, 185.1 ГК РФ. Доверенность должна содержать дату ее совершения, указание на перечень полномочий и уполномочиваемое лицо. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами.

При подписании Документа о расчетах лицом, имеющим право действовать от имени юридического лица без доверенности, подпись указанного лица должна быть заверена печатью организации.

При подписании Документа о расчетах лицом, действующим на основании доверенности, к документу должен быть приложен оригинал доверенности либо заверенная надлежащим образом его копия. Желательно наличие в доверенности образца подписи уполномоченного лица.



3. Копии документов заверяются лицом, действующим от имени юридического лица без доверенности, либо иным лицом, уполномоченным соответствующей доверенностью.

Порядок заверения документов установлен ГОСТ Р 6.30-2003. Государственный стандарт Российской Федерации. Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов, утвержденным Постановлением Госстандарта РФ от 03.03.2003 №65-ст (далее – ГОСТ).

В соответствии с пунктом 3.26 ГОСТа При заверении соответствия копии документа подлиннику ниже реквизита «Подпись» проставляют заверительную надпись: «Верно»; должность лица, заверившего копию; личную подпись; расшифровку подписи (инициалы, фамилию); дату заверения. Допускается копию документа заверять печатью, определяемой по усмотрению организации.

Дополнительно Фонд сообщает, что в соответствии с установленным порядком взаимодействия Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, его подведомственных учреждений и Фонда, информация об отсутствии задолженности по договорам аренды, предшествующим договорам купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества запрашивается Фондом в СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» самостоятельно.

В то же время, при наличии у Покупателя Документа о расчетах, оформленного надлежащим образом (см выше - об оформлении и наличии достаточных документов), он может быть представлен вместе с официальным письмом Покупателя в Фонд.