

# ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ купи-продажи долей квартиры

Санкт-Петербург, \_\_\_\_\_ первого года

Мы, нижеподписавшиеся,

**Акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга»** (сокращенное наименование АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»), ИНН: 7838332649, КПП: 783801001, адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, Россия, город Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 13 сентября 2005 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057812368239 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица, выдано на бланке серии 78 №005602213); поставленное на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации 13 сентября 2005 года по месту нахождения Межрайонной ИФНС России № 7 по Санкт-Петербургу (свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, выдано Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу на бланке серии 78 № 009246168); юридическое лицо действует на основании Устава (новая редакция), зарегистрированного Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 16 сентября 2020 года за ГРН: 2207804401231, **именуемое в дальнейшем «Продавец»**,

в лице **Генерального директора ГАРМАША СТАНИСЛАВА СЕРГЕЕВИЧА**, 1987 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российской Федерации, пол: мужской, паспорт серия и номер, выданный ГУ МВД орган выдачи паспорта 00 00 0000, код подразделения 000-000, зарегистрированного по адресу: АДРЕС, действующего на основании Устава (новая редакция) и Протокола Заседания Совета директоров Акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» от 16 апреля 2019 года (снят с регистрационного учета по указанному адресу: 15 июля 2021 года),

и **гражданин** указать гражданство **Фамилия Имя Отчество**, 00 00 0000 рождения, место рождения: указать, пол: указать, паспорт серия и номер, выданный орган выдачи 00 00 0000, код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: АДРЕС, **именуемый в дальнейшем «Покупатель»**,

в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, на основании протокола об итогах аукциона от \_\_\_\_\_,

заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя недвижимое имущество, указанное в пункте 1.2. Договора, принадлежащее Продавцу на праве *общей долевой собственности*, а Покупатель обязуется принять и оплатить указанное имущество в размере и срок, установленный Договором.

1.2. Реализуемое по Договору недвижимое имущество состоит из:

**24/128 (двадцати четырех ста двадцати восьмых) долей** в праве собственности на **квартиру**, расположенную по адресу: **Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, литера В, квартира 43**, (далее - «Объект»).

Кадастровый номер объекта: 78:32:0001292:427.

При этом в пользование Покупателя переходит комната площадью 24,10 кв.м.

1.3. Общая площадь всей квартиры, в которой отчуждаются **24/128 долей**, составляет 195,8 (сто девяносто пять целых восемь десятых) кв.м, квартира расположена на 2-м этаже многоквартирного жилого дома.

Указанная квартира, в которой находится отчуждаемый Объект, признана в установленном законом порядке непригодной для проживания на основании:

- Заключения Межведомственной комиссии о признании помещения непригодным для постоянного проживания за № 647 от 27 апреля 2011 года;

- Распоряжения администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга за № 974 от 28 ноября 2011 года «О признании жилых помещений - квартира №№ 43, 45, 47, 48, 49 в

доме 5 по пер. Гривцова в Санкт-Петербурге непригодными для проживания».

1.4. Объект (**24/128 долей** в праве *общей долевой собственности* на **квартиру**) принадлежит Продавцу на основании Договора № Фао-580/2011 купли-продажи от 12 июля 2011 года, зарегистрированного 16 августа 2011 года, номер регистрации 78-78-30/110/2011-201.

Право *общей долевой собственности* зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 16 августа 2011 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 78-78-30/110/2011-202; Свидетельство о государственной регистрации права выдано на бланке серии 78-АЖ № 298994.

1.5. Кадастровая стоимость всей квартиры по состоянию на 2021 год составляет 2247149 (два миллиона двести сорок семь тысяч сто сорок девять) рублей 61 копейку, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об объекте недвижимости, исходя из которой кадастровая стоимость отчуждаемых **24/128 долей квартиры** составляет 421340 (четыреста двадцать одну тысячу триста сорок) рублей 55 копеек.

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена продажи Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**.

2.2. Задаток, в размере 314 000 (триста четырнадцать тысяч) рублей 00 копеек, перечисленный Покупателем на расчетный счет Продавца в соответствии с договором о задатке, заключенным между Покупателем и АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», зачисляется в счет оплаты Объекта по Договору.

2.3. Оставшаяся сумма оплаты Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

2.4. Покупатель перечисляет подлежащую оплате оставшуюся сумму, указанную в пункте 2.3. Договора, единовременно в течение **7 (семи) рабочих дней** со дня заключения Договора до подачи документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Объект от Продавца к Покупателю, на расчетный счёт Продавца, указанный в разделе 8 Договора.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены продажи Объекта совместно с Покупателем подать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.1.2. Передать Объект Покупателю по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 3.3. Договора.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену продажи Объекта в размере, сроки и в порядке, установленные в разделе 2 Договора.

3.2.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента полной оплаты цены продажи Объекта совместно с Продавцом подать необходимый комплект документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю.

3.2.3. Принять Объект у Продавца по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 3.3. Договора.

3.2.4. В течение 5 (пяти) дней с момента осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект, предоставить Продавцу выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию права собственности Покупателя на Объект.

3.3. Передача Объекта Продавцом и принятие его Покупателем осуществляются по Акту приема-передачи, подписываемому в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты предъявления выписки из Единого государственного реестра недвижимости Победителем аукциона на Объект при условии выполнения Победителем аукциона обязательства по оплате цены продажи Объекта. Указанный акт составляется в трех экземплярах (по количеству экземпляров Договора) и является неотъемлемой частью Договора.

#### **4. ВОЗНИКНОВЕНИЕ И ОБРЕМЕНЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ**

4.1. Право собственности на Объект переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

При этом Покупатель становится собственником Объекта и с момента перехода права собственности на его имя, принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта, и в размере, пропорциональном доле в праве общей собственности на общее имущество дома, несет расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

4.2. Покупатель полностью осведомлен Продавцом об особенностях Объекта, указанных в пункте 1.3. настоящего договора, и в полном объеме принимает на себя обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством, связанные с указанными особенностями Объекта.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходит к Покупателю с момента передачи Объекта по Акту приема-передачи в соответствии с пунктом 3.3. Договора.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения Покупателем обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.1 Договора в установленный срок, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку (пени) из расчета 0,05 процента от цены Объекта, установленной пунктом 2.1. Договора, за каждый день просрочки.

5.2. В иных случаях неисполнения либо ненадлежащего исполнения обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

#### **6. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. В случае просрочки Покупателем оплаты цены продажи Объекта свыше 10 (десяти) рабочих дней по истечении срока, указанного в разделе 2 Договора, Продавец вправе отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым в соответствии с пунктами 1,2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента получения Покупателем уведомления об отказе от исполнения Договора. Момент получения Покупателем уведомления определяется в любом случае не позднее 10 (десяти) дней с даты его отправки заказным письмом по адресу Покупателя, указанному в Договоре. При расторжении Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, задаток Покупателю не возвращается.

#### **7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

Стороны в порядке **статьи 431.2** Гражданского кодекса Российской Федерации предоставляют заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения и исполнения настоящего договора:

7.1. Покупатель извещен Продавцом, что Объект отчуждается с соблюдением ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации; Продавец заверяет, что лиц, заявивших о намерении воспользоваться преимущественным правом покупки Объекта не имеется.

7.2. Продавец заверяет, что до подписания настоящего договора отчуждаемый Объект никому не продан, не подарен, не заложен, в споре и под запретом (арестом) не состоит,

ограничений нет, правами третьих лиц не обременён; а также гарантирует, что Объект не обременён рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами.

7.3. Продавец заверяет, что многоквартирный дом номер 5 по переулку Гривцова в Санкт-Петербурге, в котором находится отчуждаемый Объект, в установленном законом порядке не признан аварийным и/или подлежащим сносу и/или реконструкции.

7.4. Продавец заверяет, что на дату подписания настоящего договора лица зарегистрированные, выбывшие, но сохранившие право пользования Объектом отсутствуют.

7.5. До момента заключения Договора Покупатель ознакомился с состоянием Объекта. Претензий по состоянию Объекта не имеет

7.6. Стороны подтверждают и гарантируют, что на дату заключения настоящего Договора в отношении них не проводятся процедуры, применяемые в деле о банкротстве, что они не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

7.7. При заключении настоящего договора стороны действуют добровольно, без принуждения, понимают значение своих действий, не заблуждаются относительно сделки и всех ее условий, что совершение сделки для сторон не является следствием стечения тяжелых обстоятельств, а также, что на момент подписания настоящего договора они не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора.

7.8. Сторона, которая при заключении договора либо до или после его заключения дала другой стороне недостоверные заверения об обстоятельствах, имеющих значение для заключения договора, его исполнения, обязана возместить другой стороне по ее требованию убытки, причиненные недостоверностью таких заверений.

7.9. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

7.10. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

Споры, возникающие при исполнении Договора, разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Объекта.

7.11. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, а также отменяет и делает недействительными все другие обязательства, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в письменной или в устной форме, перед другими физическими или юридическими лицами до заключения настоящего договора.

7.12. Переход права собственности от имени Продавца, возникновение права собственности от имени Покупателя на указанный Объект недвижимости на основании настоящего договора, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

7.13. Расходы по заключению настоящего договора и по государственной регистрации несет Покупатель.

7.14. Настоящий договор составлен и подписан **в трех подлинных экземплярах**, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один для

## 8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Продавец:

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», ОГРН 1057812368239, ИНН 7838332649, КПП 783801001, местонахождение и почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, р/сч. №40702810635000042666 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», Санкт-Петербург, кор.сч. №30101810900000000790, БИК 044030790

### Покупатель:

