**ДОГОВОР**

**КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ № 25-Н**

**г. Санкт-Петербург. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2023**

**ФИО** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области \_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Продавец»**, с одной стороны и

Гр. **ФИО**, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ области \_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

либо Юр. Лицо, ИНН\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрировано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года, местонахождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_,

именуемый в дальнейшем **«Покупатель»**, с другой стороны, далее именуемые **«Стороны»**,заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего Договора нежилое помещение с кадастровым номером **78:32:0001620:1904** общей площадью **19** кв.м., расположенное на **1** этаже здания по адресу: **г.** **Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, д. 10, литера А, помещение 25-Н** (далее по тексту «Помещение»).
2. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании:

- Соглашения о разделе объекта недвижимого имущества, № б/н, выданного 10.05.2023;

- Договора купли-продажи здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено, от 07 марта 2023г.

Право собственности зарегистрировано **22.05.2023** года за № **78:32:0001620:1904-78/011/2023-1**

1. Помещение передается Покупателю без отделки.

Покупатель ознакомился с техническим и санитарным состоянием Помещения, претензий к нему и к состоянию здания, в котором расположено Помещение, не имеет. Стороны подтверждают, что Помещение и здание, в котором они располагается, находятся в надлежащем состоянии и не имеют недостатков.

1. Стоимость помещения определена наосновании протокола проведения Торгов от \_\_\_\_\_\_\_2023 года № РАД \_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

Задаток, ранее внесенный Покупателем для участия в Торгах в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей** **00 копеек** (далее – Задаток), засчитывается в счет цены, указанной в пункте 4 Договора.

1. **Денежные средства, за вычетом суммы Задатка, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, Покупатель перечисляет на счет Продавца при** подписания настоящего Договора.
2. Продавец обязуется вместе с Помещением передать в собственность Покупателя, а Покупатель обязуется принять долю в праве собственности **в размере 190/38669** на земельный участок с кадастровым номером **78:32:0001620:1584**, общей площадью 1430+/-13 м², категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения гостиниц, на котором расположено здание по адресу: **Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок, участок 11** (далее по тексту «Земельный участок»).

Доля Покупателя в праве собственности на Земельный участок определяется как отношение площади Помещения, передаваемого Покупателю, к площади всех помещений в Здании (не являющихся имуществом общего пользования и не используемых для обслуживания других помещений в Здании), выраженное в виде обыкновенной дроби, в которой числитель – площадь Помещения (приведенная к виду числителя дроби), а знаменатель равен 38669 (площадь всех помещений, приведенная к виду знаменателя дроби).

1. Доля в праве собственности на Земельный участок принадлежит Продавцу на основании Договора купли-продажи здания совместно с земельным участком, на котором оно расположено от 07 марта 2023г и Соглашения о разделе объекта недвижимого имущества № б/н от 10.05.2023.
2. Цена доли в праве собственности на Земельный участок включена в стоимость Помещения, указанную в пункте 4 Договора.
3. Доля в праве на Земельный участок передается Покупателю соразмерно площади Помещения в силу требований законодательства (ч.4 ст.35 Земельного кодекса РФ, ст.273, п.1 ст.552, ст.555 Гражданского кодекса РФ). Покупатель не вправе без одновременного распоряжения Помещением отчуждать, передавать в залог, иным образом распоряжаться долей в праве на Земельный участок или препятствовать использованию Земельного участка всеми собственниками помещений в здании, расположенном на Земельном участке. Покупатель в соответствии с п.1 ст.250 Гражданского кодекса РФ не имеет преимущественного права покупки долей в праве собственности на Земельный участок, принадлежащих другим собственникам помещений в Здании и обязуется не предъявлять к ним каких-либо притязаний, связанных с правами на Земельный участок.
4. Стороны подтверждают, что не заблуждаются в отношении оценки указанного Помещения.
5. Продавец обязуется **передать Помещение и долю в праве собственности на Земельный участок** Покупателю, а Покупатель обязуется принять Помещение и долю в праве собственности на Земельный участок **в день подписания настоящего Договора**. Согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ настоящий Договор одновременно является **передаточным актом.**
6. Продавец гарантирует Покупателю, что на дату подписания Договора Помещение никому не продано, не подарено и не обещано в дар, не отчуждено третьим лицам иным образом, рентой или какими-либо иными обязательствами не обременено, не заложено, не передано в аренду/найм (субаренду/субнайм), в доверительное управление, в качестве вклада в уставный капитал юридических лиц, не является предметом оплаты по каким-либо обязательствам, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, обременений (ограничений) нет, в отношении Помещения не существует прав и притязаний третьих лиц.
7. Покупатель уведомлен о том, что с момента перехода права собственности к нему он самостоятельно будет осуществлять за свой счет ремонт и эксплуатацию Помещения, а также участвовать в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и земельного участка соразмерно с занимаемой площадью.
8. Стороны при заключении настоящего Договора подтверждают и гарантируют, что в отношении них не возбуждена процедура банкротства.

Продавец также подтверждает и гарантирует, чтоне имеет долгов и (или) любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство, как физического лица, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд с заявлением о признании себя банкротом.

1. Право собственности на Помещение и долю в праве собственности на Земельный участок возникнет у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. Государственная регистрация перехода права собственности будет осуществляться территориальным управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Расходы по оформлению договора и государственной регистрации несет Покупатель.
2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ и обычаев делового оборота. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде по месту нахождения Помещения. Претензионный порядок обязателен.
3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор).
4. При наступлении форс-мажора Сторона, попавшая под действие обстоятельств непреодолимой силы, должна в течение 7 (семи) рабочих дней известить о данных обстоятельствах вторую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной обязательств по Договору и срок их исполнения. Несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны права ссылаться на таковые обстоятельства. Наступление обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено справками соответствующих государственных органов.
5. Стороны договорились, что все условия Договора, а также информация по Договору (письменная и/или устная), получаемая Сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, является информацией, составляющей коммерческую тайну. Любая передача указанной информации третьим лицам возможна только с предварительного письменного согласия Стороны – обладателя такой информации, за исключением случаев, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору и (или) предусмотренных действующим законодательством РФ.
6. Договор составлен в 3-х (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Продавцу, один экземпляр –Покупателю, один- для регистрирующего органа.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Продавец:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Покупатель:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**