

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

к проекту распоряжения Комитета имущественных отношений  
Санкт-Петербурга «О внесении изменений в распоряжение  
Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга  
от 21.11.2017 № 212-р» (далее соответственно – распоряжение № 212-р, Проект)

Проект разработан на основании служебной записки Правового управления от 04.05.2023 № ПУ-702/23 о необходимости внесения изменений в форму договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества с условием о залоге (далее - форма договора купли-продажи)<sup>1</sup>, служебных записок СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 23.05.2023 № ИСПБ-2294/23, от 24.05.2023 № ИСПБ-2319/23, от 02.06.2023 № ИСПБ-2529/23, от 20.06.2023 № ИСПБ-2774/23.

В соответствии с частью 3 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) если иное не предусмотрено законом или договором залога, залогодатель, у которого осталось заложенное имущество, вправе передавать без согласия залогодержателя заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам.

Если для передачи залогодателем заложенного имущества во временное владение или пользование другим лицам необходимо согласие залогодержателя, при нарушении залогодателем этого условия применяются правила, установленные подпунктом 3 пункта 2 статьи 351 ГК РФ (залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться взыскание на предмет залога).

Согласно пункту 2 статьи 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) в случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным федеральным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество.

Пунктом 6.3 формы договора купли-продажи предусмотрено, что совершение Покупателем сделок по отчуждению Объекта, а также передаче Объекта в последующую ипотеку до полного исполнения обязательства Покупателя по оплате цены продажи Объекта допускается только с согласия залогодержателя.

Вместе с тем в форме договора купли-продажи отсутствуют положения, предусматривающие передачу Объекта во владение и пользование третьим лицам с согласия залогодержателя.

На основании изложенного и в связи с поступлением в СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» обращений покупателей недвижимого имущества Санкт-Петербурга о согласовании передачи в аренду третьим лицам объектов недвижимости, находящихся в залоге у Санкт-Петербурга в связи с приобретением в рассрочку в рамках Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения движимого и недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности

---

<sup>1</sup> Приложение № 5 к Административному регламенту Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по осуществлению приватизации государственного имущества Санкт-Петербурга (за исключением приватизации жилых помещений в порядке, установленном Законом Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации») в части реализации субъектами малого и среднего предпринимательства преимущественного права на возмездное приобретение арендуемого имущества

и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в пункте 6.3 формы договора купли-продажи предлагается предусмотреть:

передачу Объекта во владение или пользование третьим лицам с согласия залогодержателя;

прекращения права аренды и иных прав пользования в отношении Объекта, предоставленных Покупателем третьим лицам, с момента вступления в законную силу решения суда об обращении Комитетом взыскания на Объект (пункт 2 статьи 40 Закона об ипотеке).

Пункт 3.2.6 формы договора купли-продажи, абзац второй пункта 4.1.1 формы договора купли-продажи, устанавливающие порядок совершения Покупателем сделок по отчуждению Объекта, а также передаче Объекта в последующую ипотеку, дублирующие положения пункта 6.3, исключаются.

Также исключается пункт 6.2 формы договора купли-продажи, положения которого дублируют абзац первый пункта 4.1.1. формы договора купли-продажи.

С десяти до трех календарных дней предлагается сократить срок оплаты первого платежа по оплате цены продажи Объекта (пункт 2.2 формы договора купли-продажи).

Кроме того, положения пункта 3.1.1 формы договора купли-продажи, устанавливающие порядок и сроки осуществления Продавцом действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект, приводятся в соответствие с пунктом 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В целях установления контроля за имуществом, находящимся в залоге у Продавца (проверки его состояния на предмет обнаружения в нем перепланировки), форма договора купли-продажи дополняется пунктом 3.2.8, в соответствии с которым Продавец обязан обеспечить беспрепятственный доступ на Объект, а также пунктом 3.2.9, которым устанавливается запрет Продавцу на производство самовольных перепланировок.

Одновременно форма договора купли-продажи дополняется пунктами 7.8 и 7.9, которыми устанавливается ответственность Покупателя:

за неисполнение обязанности не производить перепланировку Объекта;

за неисполнение обязанности по передаче Продавцу в установленный Договором срок комплекта документов, необходимого для государственной регистрации перехода права собственности на Объект.

Кроме того, в форму договора купли-продажи нежилого помещения при реализации арендатором преимущественного права на приобретение арендуемого имущества (приложение № 6 к распоряжению № 212-р) предлагается внести изменения в части:

порядка и сроков осуществления Продавцом действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект (пункт 3.1.1);

сроков исполнения Покупателем обязательств по оплате цены продажи Объекта (пункт 2.2);

сроков осуществления Продавцом действий, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Объект (пункт 3.2.2);

ответственности Покупателя за неисполнение обязанности по передаче Продавцу в установленный Договором срок комплекта документов, необходимого для государственной регистрации перехода права собственности на Объект (пункт 7.7).