ДОГОВОР N \_\_\_\_\_

купли-продажи нежилого помещения в жилом здании

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, далее именуем\_\_ "Продавец", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец передает в собственность Покупателю нежилое помещение в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, представляющее собой обособленное помещение с отдельным входом общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, состоящее из \_\_\_\_ комнат и \_\_\_\_\_ помещений (далее - "помещение"), а Покупатель принимает указанное помещение в собственность и обязуется уплатить за него согласованную сторонами цену.

1.2. Помещение оборудовано пожарной и охранной сигнализацией. Помещение находится под охраной. К Покупателю переходят права и обязанности по обеспечению требований пожарной безопасности и охраны помещения.

1.3. С момента передачи помещения по акту приема-передачи к Покупателю переходят права пользования местами для парковки, отведенными Продавцу.

1.4. С момента передачи помещения по акту приема-передачи к Покупателю переходят права пользования местами для размещения в установленном законом порядке своей вывески и наружной рекламы в местах, отведенных Продавцу.

1.5. Помещение оборудовано кондиционерами, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Оборудование передается Покупателю в исправном состоянии по акту приема-передачи.

1.6. Помещение принадлежит Продавцу на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., серия \_\_\_\_\_, N \_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним N \_\_\_\_\_\_\_\_.

1.7. Общая площадь земельного участка (придомовой территории), принадлежащего Продавцу на праве общей долевой собственности, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м.

1.8. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора помещение не продано, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. N \_\_\_\_\_\_\_\_ прилагается.

Вариант. Помещение на момент продажи обременено договором аренды, срок действия которого истекает "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. Договор аренды и Свидетельство о праве собственности от "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ г. N \_\_\_\_\_ прилагаются.

1.9. Капитальный ремонт помещения проведен "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

1.10. Способ управления жилым домом - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (прямое управление, или договор с управляющей компанией, или создано товарищество собственников жилья/жилищный кооператив). Доля участия Продавца в управлении жилым домом составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ голосов. Договоры с эксплуатирующими и коммунальными организациями прилагаются (или договор с управляющей компанией прилагается, или Устав ТСЖ/ЖК прилагается).

1.11. Обязанности Продавца, переходящие к Покупателю.

По участию в общем собрании собственников помещений многоквартирного дома:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

По несению затрат на содержание общего имущества многоквартирного дома:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. ЦЕНА ПОМЕЩЕНИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. По соглашению сторон договорная цена помещения (далее - "цена помещения") составляет сумму \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Покупатель выплачивает Продавцу \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в течение \_\_\_\_ дней с момента заключения (государственной регистрации перехода права собственности) настоящего договора в счет оплаты цены помещения.

2.3. Покупатель выплачивает Продавцу \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС - \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в течение \_\_\_\_ дней с момента передачи помещения по акту приема-передачи по настоящему договору.

2.4. Покупатель выплачивает указанные суммы в безналичной форме платежным поручением на расчетный счет Продавца.

Передача наличных денежных средств подтверждается письменными расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О. и должности получивших и передавших их лиц (прилагается).

Вариант. Для уплаты Продавцу цены помещения, указанной в статье 2.1 настоящего договора, Покупатель открывает безотзывный (или отзывной) покрытый (или непокрытый) аккредитив в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ банке (банк-эмитент) в размере цены помещения. Об открытии аккредитива и его условиях банк-эмитент сообщает Продавцу.

Исполняющим банком является \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Условием оплаты аккредитива является представление сторонами банку-эмитенту подлинных документов о передаче Покупателю помещения в состоянии, отвечающем требованиям настоящего договора, по акту приема-передачи после государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение и получения Покупателем свидетельства о праве собственности.

Перечень и характеристика документов, представляемых Продавцом для проведения оплаты:

- подлинник настоящего договора;

- подлинник акта приема-передачи помещения по настоящему договору;

- подлинник свидетельства о праве собственности Покупателя на помещение по настоящему договору;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Дата закрытия аккредитива - "\_\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.

Закрытие аккредитива в исполняющем банке производится:

- по истечении срока действия аккредитива (в сумме аккредитива или его остатка);

- при отказе Продавца от использования аккредитива (в полной сумме или в ее части) до истечения срока его действия;

- при отзыве аккредитива (в полной сумме или в ее части) банком-эмитентом после получения согласия Продавца.

Расходы по аккредитиву несет Продавец/Покупатель.

В течение действия аккредитива стороны настоящего договора вправе изменить условия оплаты или отмены аккредитива. Условия аккредитива считаются измененными или аккредитив считается отмененным с момента получения исполняющим банком согласия Продавца.

2.5. Покупатель вправе требовать от Продавца уменьшения цены помещения в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять и за результат наступления которых не может быть ответственен, условия использования помещения, предусмотренные настоящим договором, или состояние помещения существенно ухудшились с момента уплаты цены помещения до момента получения права собственности на него.

Продавец обязан возвратить Покупателю соответствующую часть уже полученной им цены помещения.

2.6. Цена помещения включает плату за помещение, плату за переход прав на земельный участок, комплект ключей, переход прав по охране, переоформление пропусков для сотрудников и посетителей Покупателя, переход прав на пользование местами для парковки, переоформление договоров с коммунальными и эксплуатирующими организациями, переоформление договоров по размещению наружной рекламы.

3. ПЕРЕДАЧА ПОМЕЩЕНИЯ И

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

3.1. Продавец обязуется представить документы для государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) дней с момента перечисления ему цены помещения.

Расходы по государственной регистрации перехода права собственности Покупателя на помещение, предусмотренные действующим законодательством, в полном объеме несет Продавец/Покупатель.

3.2. Продавец обязуется по акту приема-передачи передать Покупателю помещение в состоянии, отвечающем требованиям настоящего договора и его назначению, не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с момента подписания настоящего договора.

3.3. Право пользования, обязательства и расходы по содержанию и эксплуатации помещения переходят с Продавца на Покупателя после подписания передаточного акта.

3.4. Продавец обязуется в присутствии Покупателя проверить исправность систем жизнеобеспечения нежилого помещения, а также ознакомить Покупателя с правилами его эксплуатации либо выдать Покупателю письменные инструкции о правилах и порядке пользования этим помещением и его систем жизнеобеспечения.

3.5. Продавец оплачивает коммунальные платежи и услуги связи до даты подписания акта приема-передачи помещений, а также согласно условию, что Продавец будет производить оплату стоимости электро-, тепло-, водоснабжения помещений, услуг по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию помещений, по предоставлению услуг телефонной связи, охраны помещений, пользованию земельным участком, на котором располагается помещение, начиная с момента подписания акта приема-передачи помещений до момента заключения Покупателем самостоятельных соглашений с соответствующими службами по содержанию и обслуживанию помещения. Указанные расходы Продавца Покупатель будет оплачивать в течение \_\_\_\_\_ дней с момента выставления счетов.

3.6. Выполнять другие условия, определенные законодательством и настоящим договором.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств виновная сторона возмещает другой стороне причиненные убытки в полном объеме.

4.2. За просрочку передачи помещения Покупателю по передаточному акту Продавец выплачивает Покупателю пеню из расчета \_\_\_% от суммы, составляющей цену помещения, за каждый день просрочки передачи помещения <\*>.

4.3. В случае отказа Продавца от исполнения настоящего договора и (или) невыполнения Продавцом обязательств по государственной регистрации перехода права собственности на нежилое помещение от Продавца к Покупателю в регистрирующем органе Продавец обязуется возвратить Покупателю все выплаченные ранее Покупателем суммы, а также уплатить штраф в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.4. В случае передачи помещения от Продавца к Покупателю с недостатками Покупатель вправе пропорционально уменьшить цену помещения, указанную в статье 2.1 настоящего договора.

4.5. Во всех остальных случаях, когда государственная регистрация перехода права собственности на нежилое помещение невозможна по причинам, не зависящим от Покупателя, Продавец должен будет возвратить все выплаченные Покупателем суммы, а также возместить Покупателю убытки в сумме не менее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4.6. Ответственность сторон, не предусмотренная настоящим договором, определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменение условий договора осуществляется по соглашению сторон в письменной форме и подписывается сторонами.

5.2. Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в случае неисполнения в установленный срок Покупателем обязательства по оплате суммы, составляющей цену помещения. В этом случае Продавец направляет письменное извещение Покупателю о расторжении договора с требованием возместить все переданное по договору. Договор в данном случае будет считаться расторгнутым с даты направления Продавцом указанного извещения.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Споры сторон по настоящему договору подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента заключения договора и действует до момента полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Все приложения и дополнения к договору, подписанные сторонами, являются его неотъемлемой частью.

7.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр предоставляется в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по экземпляру - Продавцу и Покупателю.

7.4. Приложения:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности.

2. Технический паспорт здания БТИ (экспликация, поэтажный план с указанием площади).

3. Копия плана земельного участка, на котором находится помещение.

4. Документальные подтверждения того, что передаваемое помещение не заложено, не арестовано и не является предметом иска третьих лиц.

5. Детальные планы систем отопления, вентиляции, электро- и водоснабжения помещения.

 8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

 Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ИНН/КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, р/сч. N: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телекс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись)

 М.П.

 Покупатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

ИНН/КПП: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ р/сч. N: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ телекс: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись)

 М.П.

--------------------------------